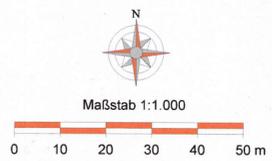




Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1
"Auf dem Goldberg bei den Stephansgärten"

WA	I
0,4	0,4
E,D	6,0 m

- Nachrichtliche Darstellungen**
- Uferrandstreifen gemäß § 38 WHG
 - 20kV-Kabel
 - Mischwasserkanal
 - Regenwasserkanal
 - Vorhandener Graben mit Einlauf
 - Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke
- Daten der Liegenschaftskarte**
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäude



Karte-/Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- Stand 07/2017 -



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Maximale Höhe der Trauflinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- E,D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche - Hausgarten

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

- Fläche für die Wasserwirtschaft - Fließgewässerparzelle

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

1.8 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

- Für die als WA normierten Bauflächen wird festgesetzt: Allgemein zulässig sind nur:
 - Wohngebäude,
 - Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO ohne Mitarbeiter,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO mit Mitarbeitern,
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.2 Anzahl der Wohnungen:

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

- 2.3.1 Höhenbezugspunkt: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelleuchte des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.
- 2.3.2 Maximal zulässige Traufhöhe (TH): Die zulässigen Traufhöhen (TH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).
- 2.3.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH): Die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern der obere Dachabschluss) beträgt
 - für Pultdächer 8,0 m,
 - für die sonst zulässigen Dachformen 10,0 m.

2.4 Bauweise:

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 18m.

2.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

- 2.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der privaten Grünfläche sind die genannten Anlagen nicht zulässig.
 - In den Vorgartenzonen sind Garagen und Carports erst in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der gesamten Vorgartenzone zulässig.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der Vorgartenzone nicht zulässig.
- 2.5.2 Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden und sind in gleicher Art zu gestalten wie das Hauptgebäude.
- 2.5.3 Der durch die südliche Teilfläche verlaufende Regenwasserkanal ist einschließlich eines beidseitig 2 m breiten Schutzstreifens von jeder Bebauung freizuhalten. Die Befestigung für eine Zufahrt oder Zuwegung ist zulässig.

2.6 Flächenbefestigungen:

Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergesättigte Wegedecken.

2.7 Grundstücksbepflanzung:

- 2.7.1 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zusammenhängende Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

2.8 Dachgestaltung:

- 2.8.1 Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer zulässig.
- 2.8.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°. Diese gelten nur für die Hauptgebäude. Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sollen begrünt werden.
- 2.8.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsbliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
- 2.8.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.9 Einfriedungen:

- 2.9.1 Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.
- 2.9.2 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.10 Mülltonnenstellplätze:

Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

2.11 Werbeanlagen:

Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind unzulässig.

2.12 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind in einem Umfang von mindestens 200m² mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. An den westlichen Grundstücksgrenzen sind artenreiche Säume auszubilden.

3. Hinweise

- 3.1 Erdarbeiten: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.
- 3.2 Niederschlagswasser: Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst: Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.
- 3.4 Versorgungsleitungen: Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.
- 3.5 Wasserwirtschaft: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone II der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929, WSG-ID 440-088). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin befindet er sich in der qualitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/92 S.2836, WSG-ID 440-085). Die vorgenannten Verordnungen und deren Verbotsergänzungen sind zu beachten.
- 3.6 Gewässerrandstreifen: Die privaten Grünflächen liegen innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens gemäß § 23 HWG. Die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten. Hierzu zählt insbesondere das Verbot der Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie das Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen. Hierzu zählen auch Zäune und sonstige Einfriedungen.
- 3.7 Altlasten/Bodenkontaminationen: Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.8 Artenschutz: Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen soll im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar erfolgen. Bei Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse ist erwünscht. Angaben über geeignete Nistkästen können bei der Stadt erfragt werden.
- 3.9 Grundstücksbepflanzung: Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

5. Verfahrensvermerk (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB):

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **27.09.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.02.2019** in den Flurstädter Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- 3. Von der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **November 2018** wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **25.02.2019** bis **29.03.2019** beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **November 2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **25.02.2019** bis **29.03.2019** öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat am **29.05.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Mai 2019** als Sitzung beschlossen.

16. Aug. 2019
Florstadt, den _____ Bürgermeister **Unger, Bürgermeister**

16. Aug. 2019
Florstadt, den _____ Bürgermeister **Unger, Bürgermeister**

02. Sep. 2019
Florstadt, den _____ Bürgermeister **Unger, Bürgermeister**

Bauleitplanung der Stadt FLORSTADT Bebauungsplan "Goldbachstraße" im Stadtteil Nieder-Mockstadt

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Mai 2019	Datum: 11.07.2019
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Siehe Planzeichnung

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-349
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik