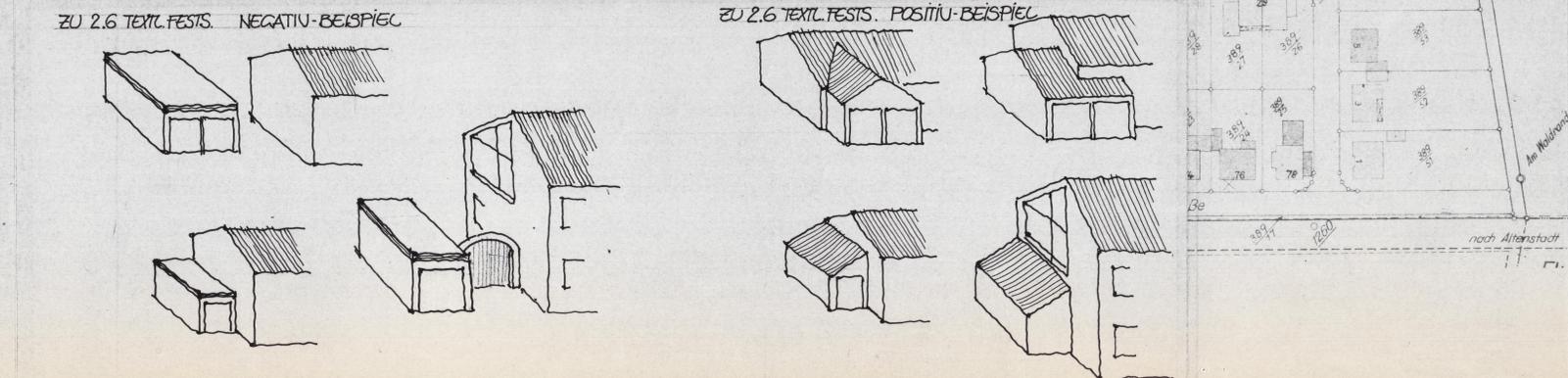


**BEBAUUNGSPLAN**

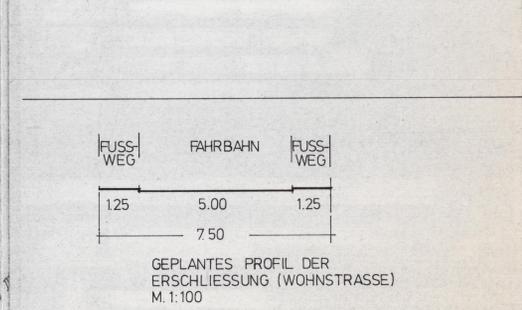
- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt und für die Bauausführung verbindlich.
- 1.2 Mindestgrundstücksgröße  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt **550 m<sup>2</sup>**.
- 1.3 Höhenlage der Gebäude
- 1.31 Bei zweigeschossigen Gebäuden wird eine **straßenseitige** Gebäudehöhe von 6,0 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudeaußenwand (traufseitig).
- 1.32 Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine **straßenseitige** Höhe von max. 3,5 m festgesetzt, gemessen vom Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudeaußenwand (traufseitig).
- 1.4 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Plan durch Pfeile dargestellt und für die Ausführung verbindlich.
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Dachneigung und Dacheindeckung  
Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Dachneigung mit 30 - 40° und bei zweigeschossigen Gebäuden mit 20 - 35° festgesetzt. Die Dacheindeckung hat dunkelfarbig (rotbraun) zu erfolgen.
- 2.2 Dremel  
Senkrechte Außenwände im Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß sind nicht zulässig.
- 2.3 Dachgauben  
Gauben bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Sie dürfen zwei Drittel der Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten. Ihre **FIRSTOBERKANTE DARF NICHT HÖHER ALS 0,5 m UNTERHALB DER OBERKANTE DES HAUPTFESTES** LIEGEN.
- 2.4 Dachform  
Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Bei eingeschossigen Gebäuden sind auch Walmdächer zulässig, wenn die Hauptfirstrichtung, parallel zur Straße, festgesetzt ist.
- 2.5 Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe über den angrenzenden Bürgersteig von 1,10 m bei einer Sockelhöhe von max. 0,30 m, im Bereich von Straßeneinfriedigungen, Kreuzungen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sie sind ohne Absätze dem Straßengefülle anzupassen. Massive Pfeiler sind nur an Ecken, Türen und Toren zulässig. Sie sind entweder als Hecken oder als durchbrochener Zaun aus Holz (Staketten) oder Metall auszuführen. Maschendrahtzäune sind als straßenseitige Grundstückseinfriedigung unzulässig. Mögliche Stützmauern im Bereich des Vorgartens (z.B. bei Kellergaragen) dürfen höchstens das umgebende Gelände um 0,30 m überragen. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- 2.6 Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und nur eingeschossig errichtet werden. Diese Gebäude müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen, sofern § 7 (5) HBO nicht entgegensteht.
- 3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen**
- 3.1 Vorgärten  
Eine Nutzung der Abstandsflächen von Gebäuden zur Straße als hauswirtschaftliche, Lager- u. Abstellfläche ist nicht zulässig. Ausnahme ist die Garagenzufahrt.
- 3.2 Grundstücksfreiflächen  
Mindestens 50 % der nicht überbauten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ca. 25 % dieser Flächen sollen aus Baum- und Strauchpflanzungen bestehen. Buntlaubige und exotische Gehölze sind nicht erlaubt.
- 3.3 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Bäume mit einer Mindestpflanzgröße von Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm (H 2x v m 8 Stk 14/16)  
Folgende Sorten stehen zur Auswahl:  
CRATAEGUS HERMESINA "PLENA" Rotdorn  
SORBUS SPEC. Eberschenenarten  
ACER CAMPESTRE Feldahorn  
FRAXINUS ORNUS Blumeneiche  
CARPINUS BETULUS Hainbuche
- 3.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern  
Mindestens 10 % der Fläche ist mit Sträuchern folgender Artenauswahl zu bepflanzen (Str 2x v m 8 Stk 14/16)  
LIGUSTRUM VULGARE Liguster  
ROSA CANINA SPEC. Heckenrosen  
VIBURNUM OPULUS STERILE gefüllter Schneeball  
SEMBUCUS NIGRA Holunder
- 3.5 Freiflächenplan  
Die entsprechenden Festsetzungen sind im Freiflächenplan beim Bauantrag nachzuweisen. Für den Anteil der gärtnerischen Fläche sind prüffähige Berechnungen beizufügen.
- 3.6 BAUSTAND  
VORHANDENER BAUSTAND IST SOWEIT ALS MÖGLICH ZU ERHALTEN.



PLANZEICHEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 22.06.83 (BGBl I SEITE 833)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- BAUWEISE, BAUGRENZE**
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT RADIANGABE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

- SONSTIGES**
- NICHTBEBAUBARE FLÄCHE
- FLÄCHE Z. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PRIVAT - GEM. § 9.25 a BBauG
- ANZUPFLANZENDE EINZELBÄUME GEM. § 9.25 a BBauG
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- FESTGESETZTER GARAGENSTANDORT
- HAUPTGEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG
- GRENZE DES BEREITS GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES (1. BAUABSCHNITT)



DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER STAND VOM 4.7.84 WIRD HIERMIT BESCHEINIGT.

4.7.1984 Friedberg DATUM KATASTERAMT

SIEGEL

AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDE VERTRETUNG VOM 22.06.83 (§ 21) BBauG gem. § 2, 4 BBauG

FLORSTADT, DEN 27.06.83  
*Kirk*  
- Lösch, 1. Beigeordneter

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER PLANUNG (§ 21) BBauG DIE DARLEGUNG DER ALLG. PLANUNGSZIELE ERFOLGTE AM 22.06.83 DIE ERÖRTERUNG DER ALLG. PLANUNGSZIELE ERFOLGTE IN DER ZEIT VON 22.06.83 BIS 02.07.1984

FLORSTADT, DEN 06.02.84  
*Kirk*  
- Lösch, 1. Beigeordneter

DIE ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES ENTWURFS WURDE VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 11.04.84

FLORSTADT, DEN 16.04.1984  
*Kirk*  
- Lösch, 1. Beigeordneter

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 02.05.1984 BIS 06.06.1984 GEM § 2a(6) BBauG

FLORSTADT, DEN 08.06.1984  
*Kirk*  
- Lösch, 1. Beigeordneter

ALS SATZUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 11.07.1984 BESCHLOSSEN.

FLORSTADT, DEN 30.07.84  
*Kirk*  
- Lösch, 1. Beigeordneter

GEMEINHIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

Genehmigt mit Vfg. vom 23. OKT. 1984 Az. V/3-61 d/04/01 Darmstadt, den 23. OKT. 1984 Der Regierungspräsident im Auftrag *Polman*

DER GENEHM. BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12 BBauG UND § 7 ABS 3 HGO IN VERB. MIT § 12 DER HAUPTSATZUNG DER GEMEINDE FLORSTADT IN DER ZEIT VOM 22.06.83 BIS 02.07.84 ÖFFENTL. AUSGELEGT WORDEN. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT U. ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 11.04.84 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 11.04.84 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FLORSTADT, DEN 11.04.84

SIEGEL

- HINWEISE**
- Da früherer Bergbau im Plangebiet nicht auszuschließen ist, sind bei Erdarbeiten im Rahmen der gesamten Baulichkeit aufgefundene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten, ggf. sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
  - Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Entsprechend § 20 (3) DchG).
  - Das Plangebiet liegt in Zone I des oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Bohrungen bzw. Ausgrabungen über 5 m Tiefe sind nicht gestattet.

Bauordnungsverfahren : FREIWILLIGE BAULANDUMLEGUNG

Alle diesem B-Plan widersprechenden Festsetzungen weitergehender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

Rechtsgrundlagen : §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 des BBauG i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.8.76 (BGBl. I, S. 2256, ber. 9.3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle v. 3.12.76 (BGBl. I, S. 3281) und durch das Gesetz z. Beschleunigung von Verfahren u. zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht v. 6.7.79 (BGBl. I, S. 949) §§ 1, 4, 12 - 20, 21a, 22 u. 23 d. BauMVO v. 25.9.77 (BGBl. I, S. 1763). § 14. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den B-Plan v. 22.1.77 (GVB1 I, S. 102). § 118 Abs. 1 HBO i.d.F.v. 16.12.77 (GVB1 I, S. 2). §§ 5 u. 7 HGO i.d.F.v. 1.4.81 (GVB1 I, S. 66).

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.05**  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN LAUT HENatG

der Gemeinde **FLORSTADT WETTERAUKEIS**

Ortsteil **Nieder Florstadt**

für das Gebiet **„Das Eichelstück (2. Bauabschnitt)“**

M = 1 : 1000  
Anlage: Die Begründung

**Hessische Landgesellschaft mbH**  
Fachbereich 2.2 Bauleitplanung  
Gemeinde-Entwicklungsplanung

10.10/83 a.C. Pol  
b. St. Thw