

1. **Rechtsgrundlagen**
- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2253).
- 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132).
- 1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
- 1.4. § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I, 102).
- 1.5. § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) (GVBl. I, 28).
- 1.6. §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I, 66).

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).
- 2.2. In den als "Flächen für den Gemeinbedarf" und "Sondergebiet Sport" festgesetzten Flächen sind lediglich die jeweils näher bezeichneten Anlagen zulässig. Eine Nutzung, die hiermit nicht zu vereinbaren ist, insbesondere eine gastronomische Nutzung, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 2.3. In den als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport" festgesetzten Flächen sind lediglich die jeweils näher bezeichneten Sporteinrichtungen sowie die zu deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen (wie: Gerätehäuser, Ballfangzäune, Flutlichtmasten u.ä.) zulässig.

3. **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 3.1. Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenliste anzupflanzen bzw. zu erhalten.
- 3.2. Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume sind entsprechend den angegebenen Arten bzw. - soweit eine bestimmte Art nicht vorgegeben ist - entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
- 3.3. Als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. für Sporteinrichtungen benötigter Fläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit der Grundstücksnutzung vereinbaren läßt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.
- 3.4. Im gesamten Plangebiet sind die Grundstücke allseitig durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste bzw. dem der Begründung anliegenden Pflanzschema räumlich wirksam einzugrünen. Ausgenommen von dieser Einpflanzung sind lediglich die Bereiche, die für Erschließungszwecke benötigt werden.
- Sporteinrichtungen, Nebenanlagen und Stellplätze sind in diesem Pflanzstreifen nicht zulässig.
- 3.5. Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.
- 3.6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte "Fläche zur Fortentwicklung eines Feuchtbiosphären" ist entsprechend dem Pflanzschema und mit den unter 7. festgesetzten Arten zu gestalten.

4. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**
gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- 4.1. Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet ist auf 12 m, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die vorgelagerte private Erschließungsfläche zu begrenzen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn aufgrund des nachzuweisenden natürlichen Geländeverlaufs von dieser Vorschrift nicht beabsichtigte Härten auftreten würden.
- 4.2. Einfriedigungen sind erst im Abstand von mindestens 1,30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
- Die Höhe der Einfriedigung ist auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- Als Einfriedigungen sind Drahtzäune zulässig.

- 4.3. Nicht überbaute bzw. nicht für Sporteinrichtungen, Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.
- 4.4. Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind als Fuß- und Radwege mit Erschließungsfunktion für die Anlieger auszubauen und zu gestalten.
- 4.5. Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, breitflügig verlegtem Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.ä.)
- 4.6. Flachdächer und fensterlose Wandflächen mit mehr als 50 qm sind einzugrünen.

5. **Allgemeine Hinweise**
- 5.1. Grundsätzlich ist für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer die Abwassersatzung der Gemeinde in ihrer jeweils aktuellen Fassung maßgeblich. Es ist jedoch erwünscht, die zur direkten Ableitung von Dachflächenwasser erforderlichen Sondergenehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.
- 5.2. Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrechtsgesetz vom 24.9.1962 (GVBl. I, 417) geregelt.
- 5.3. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 5.4. Der Standort der im Plan festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume kann in Abhängigkeit von Zufahrten, Leitungen usw. geringfügig verändert werden.
- 5.5. Zur besseren Eingrünung der Gebäude ist bei geschlossenen Wandflächen mit einer Fläche größer als 50 qm eine Wandbegrünung gem. Pflanzliste festgesetzt. An Hauswänden mit wenigen oder ohne Fensteröffnungen ist das Anpflanzen von Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste ausdrücklich erwünscht.
- 5.6. Bei Erdschichten aufgefundenen Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind, entsprechend § 20 Abs. 3 DarchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Im Süden und Osten des Plangebietes ist mit römischen Funden zu rechnen (Annahme einer römischen Straße bzw. des Römerkastells Ober-Florstadt). Es wird daher zur Auflage gemacht, daß sämtliche Erschließungs- und Erdschichten im vorgesehenen Plangebiet archäologisch überwacht werden.
- 5.7. Das Plangebiet liegt in Zone B (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.84 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die für diese Zone festgesetzten Verbote sind zu beachten.
- 5.8. Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen sind hiermit aufgehoben.

6. **Artenliste für das westliche Teilgebiet**
- Bäume**
- Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerele)
Alnus incana (Weißerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Malus communis (Wildapfel)
Pirus communis (Wildbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus terminalis (Eibeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Ulmus scarbra (Bergulme)
Ulmus laevis (Platterulme)
- Sträucher**
- Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Rainweide)
Lonicera nigra (Schwarze Kirsche)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina et spec. (Heckenrose u.ä.)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Salix spec. (sonstige Weiden)
Sambucus nigra (Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Saxa amygdalina (Mandelweide)
Saxa fragilis (Bruchweide)
Saxa purpurea (Purpurweide)
Viburnum lantana (Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

7. **Artenliste für das östliche Teilgebiet**
- Bäume**
- V - Prunus avium (Vogelkirsche)
A - Alnus glutinosa (Schwarzerele)
E - Fraxinus excelsior (Esche)
S - Quercus robur (Stieleiche)
T - Prunus padus (Traubenkirsche)
W - Carpinus betulus (Hainbuche)
H - Tilia cordata (Winterlinde)n
Sträucher
Viburnum opulus (Wasserschneeball)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Corylus avellana (Haselnuss)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix purpurea (Purpurweide)



Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1992

Öffentliche Auslegung
Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.2.1992 bis 27.3.1992

Satzungsbeschluss
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 3.6.1992

Siegel  Flurstadt, den 3. Juni 1992
Trupp, Bürgermeister

Sichtvermerk des Regierungspräsidenten
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30.9.1992
Az.: IV/34.61 d. 04/01
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag 

Inkrafttreten
Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am 16.10.92 örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 16.10.92 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

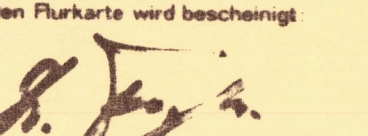
Siegel  Flurstadt, den 16.10.92
ges. Trupp

N

M. 1 / 1.000

Das GK-Netz ist zur Kartenfortführung nicht geeignet

Flurkarte kopiertechnisch erneuert.
Die Übereinstimmung mit der vorhergehenden Flurkarte wird bescheinigt.



ZEICHENERKLÄRUNG: gem. PlanzV '90

0,4	Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 17 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16 und 17 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SO	Sondergebiet Sport (§ 11 BauNVO) mit näherer Bezeichnung - s. textliche Festsetzungen
	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit näherer Bezeichnung - s. textliche Festsetzungen
	Grünfläche - Zweckbestimmung Sport (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit näherer Bezeichnung - s. textliche Festsetzungen
	Fläche zur Fortentwicklung eines Feuchtbiosphären (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - s. textliche Festsetzungen
	Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Teil des "Auenverbundes Wetterau"
	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Fuß- + Radwege, Anliegererschließung - s. Festsetzungen
---	begrenzungsline der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fläche für Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Pflanzgebiet für Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhaltungsgesetz für Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	vorhandene Gebäude
-----	Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)
---	Grenze der Übernahme alter Planinhalte s. Begründung - (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

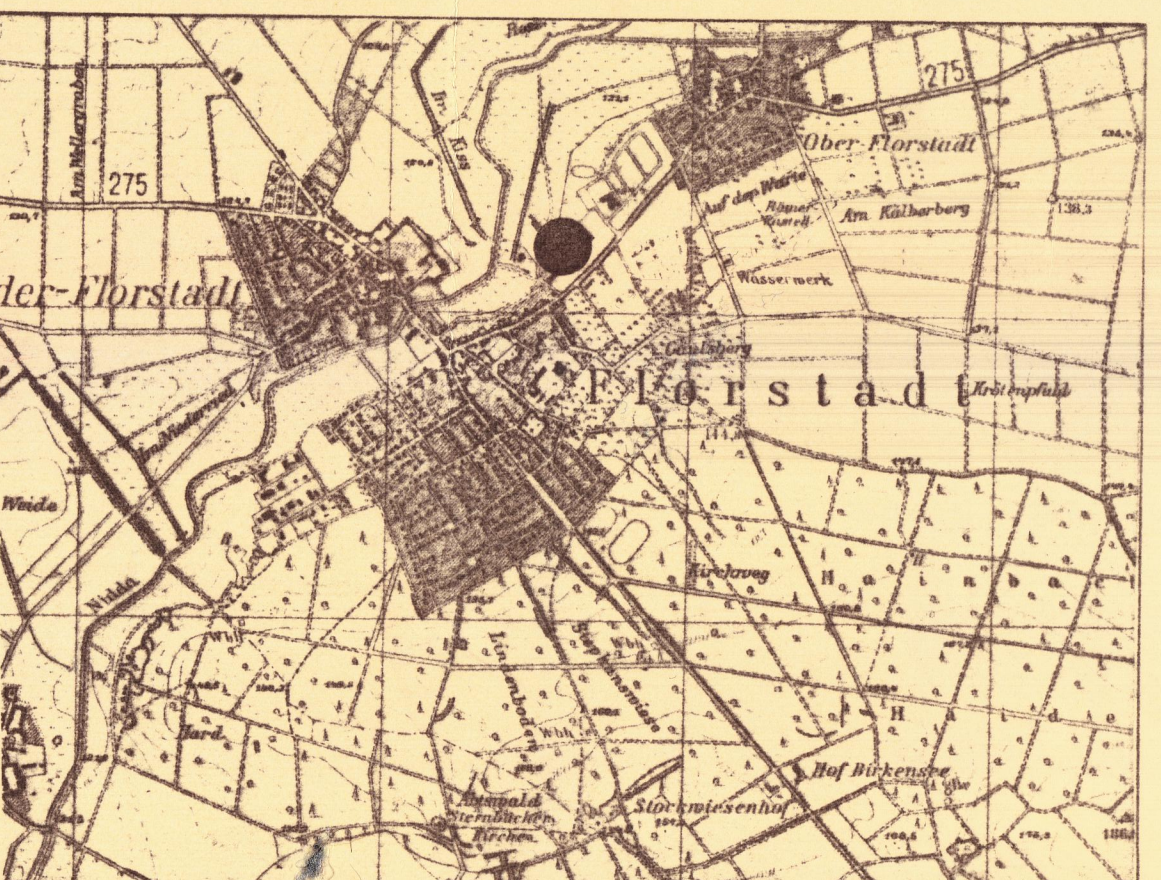
FLORSTADT • ORTSTEIL NIEDER-FLORSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR.106

"SPORT- UND FREIZEITZENTRUM"

Mit integriertem Landschaftsplan

PLANÄNDERUNG



Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Grüne Straße 6
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08 / Fax 44 01 95
Feb. '92