Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Beim Maß der baulichen Nutzung sind z.T. sowohl Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als auch Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt. Das kleinste Maß ist als Maximalwert jeweils verbindlich.

1.3 Entlang der B 275 (Umgrenzung 1) ist als Lärmschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Die Lärmschutzvorrichtung muss mit Baubeginn des ersten Wohnhauses errichtet sein.

1.4 In dem südöstlich an die Lärmschutzvorrichtung angrenzenden Baufenster (Umgrenzung 2) ist für Schlaf- und Kinderzimmerfenster, die in Richtung der B 275 orientiert sind, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Dabei ist ein Schalldämm-Maß R'w,res in Höhe von 25 dB(A) gem. VDI 2719 einzuhalten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.

2.2 Auf den Baugrundstücken sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Der Anteil von heimischen Nadelgehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste darf 20 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.

2.3 Der zeichnerisch dargestellte erhaltenswerte Baumbestand im Bereich der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und langfristig zu sichern.

Bei den Baumaßnahmen sind Baumschutzmaßnahmen an den zu erhaltenden Obstbäumen zu treffen. Der Stammbereich der Bäume ist durch einen umseitigen Holzbretterverschlag zu schützen. Ausschachtungen im Wurzelbereich sind per Hand durchzuführen. Im Bereich der Bäume sind Aufschüttungen, Materialablagerungen und das Befahren mit schweren Fahrzeugen unzulässig.

2.4 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.

2.5 Die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutzmaßnahme 1) ist entsprechend der Festsetzungen unter Punkt 6 anzulegen und zu pflegen.

2.6 Je angefangene 150 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum I. Ordnung unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

2.7 Parkplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine etc.).

3. Zuordnungsfestsetzung

Den öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Durchführung der Anlage und Pflege aller Straßenbäume und der Lärmschutzmaßnahme im Geltungsbereich zugeordnet. Die Durchführung aller anderen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich wird den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

4. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 In den WA-Gebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

4.2 In den WA-Gebieten ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

4.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien in Rot- und Brauntönen oder Schiefer zulässig. Für flach geneigte Dächer ist auch eine Metalleindeckung zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

4.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen bei eingeschossigen Gebäuden eine Gesamtlänge von max. 50% bei zweigeschossigen Gebäuden eine Gesamtlänge von max. 25% der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

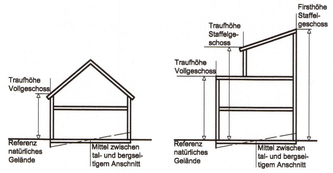
4.5 Die Gebäude- bzw. Fassadenbreite darf höchstens 18 m betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude für Altenwohnanlagen bzw. Pflegeheime und Betreutes Wohnen.

4.6 Die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

Bei einem Staffelgeschoss darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 10 m und die Firsthöhe (bei Pultdächern die oberste Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 11 m nicht überschreiten.

Für den Gebäudeausschnitt ist das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes als Bezug zu Grunde zu legen.

Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Der Bau eines im Rahmen der Festsetzungen zulässigen Staffelgeschosses wird von dieser Festsetzung nicht berührt.



4.7 Nebengebäude und Kleingaragen sind nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

4.8 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig: Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.

4.9 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

4.10 Private Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Am nördlichen Gebietsrand wird das Plangebiet von einer Richtfunktrasse tangiert. Im Bereich der Trasse wurde ein Schutzstreifen in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Bereich dieses Schutzstreifens sind Beeinträchtigungen auf das Funkfeld auszuschließen.

5.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

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 Gem. § 51 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.5 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebiets für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

5.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.7 Die Verwendung von Nachtspeicheröfen ist unerwünscht.

5.8 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Die Aussagen der Machbarkeitsprüfung (Umweltbüro Schotten 2001) zur Brandreserve sind zu beachten. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

5.9 Aufgrund der Lärmemissionen die von der Bundesstraße ausgehen wird von Seiten der Stadt empfohlen, in dem direkt angrenzenden Baufenster (Umgrenzung 2) die ruhebedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu der lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Dieser Hinweis ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen 1.3 und 1.4 zu sehen.

5.10 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die sich auf die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen stützen, anerkannt werden. Dem Straßengelände der B 275 dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.

5.11 Nach Bundesfernstraßengesetz dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, in der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone an der B 275, nicht errichtet werden. Dies betrifft Bauwerke jeglicher Art - also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen.

5.12 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

5.13 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.14 Die Stadt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

5.15 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG befinden, die bei notwendigen Erdarbeiten zu berücksichtigen sind. Arbeiten im Bereich dieser Kabel sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6. Anlage und Pflege der Lärmschutzmaßnahme

Im Bereich der Lärmschutzmaßnahme (Umgrenzung 1) ist eine mehrreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Pflanzung soll zu 20 % aus Heistern und zu 80 % aus Sträuchern bestehen. Die Gehölze sind in Abstand von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

7. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt. Bei der Anpflanzung von Nadelgehölzen sind die Arten der Pflanzliste verbindlich. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen.

Acer platanoides (Spitzahorn) *, Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *, Fagus sylvatica (Rotbuche) +, Fraxinus excelsior (Esche) *, Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) *, Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) *, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.

Acer campestre (Feldahorn) *, Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche) *, Corylus avellana (Wald-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel) *, Crataegus laevigata (Rotdorn) *, Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel) *, Prunus avium (Vogelkirsche) *, Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum) ++, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) ,Sorbus aria (Mehlbeere) * +, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) * +, Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere) + und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) +, Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) ++, Ligustrum vulgare (Liguster) ++, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +, Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Rosa arvense (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder) +, Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 -12 St.U., Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 -20 St.U.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

Hochstamm mit Ballen 3 x v. 16-18 St.U., Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200, Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150, Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150

Sträucher

Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150, auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

Selbstklimmer

Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) ++, Hydrangea petiolares (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++, Clematis-Arten ++, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter) +, Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) ++

e) Extensive Dachbegrünung

Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

Flachdächer: Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

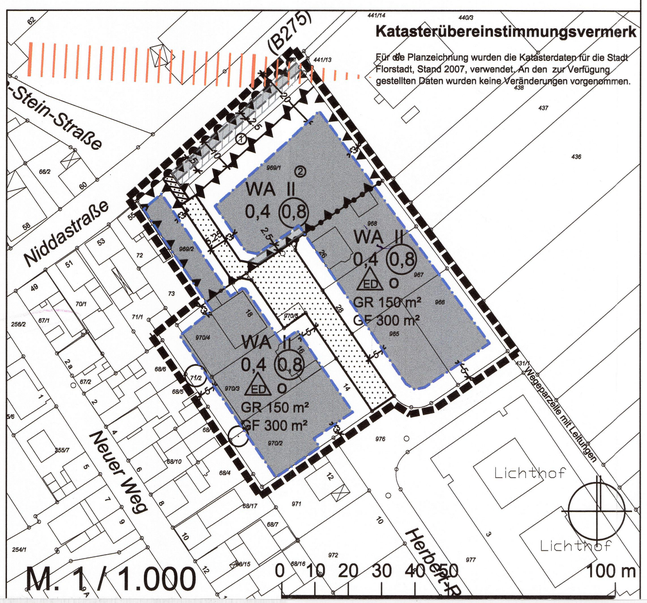
f) Nadelgehölze

Bäume

Abies alba (Weißtanne), Ginkgo biloba (Fächerblattbaum), Larix decidua (Lärche), Larix kaempferi (Japanische Lärche)

Sträucher

Juniperus communis (Wacholder), Taxus baccata (Eibe)



Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Florstadt, Stand 2007, verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09. Juni 2010.

Florstadt, den 10. JUN. 2010 Siegel

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB in der Zeit vom 18. Oktober 2010 bis einschließlich 19. November 2010.

Florstadt, den 22. NOV. 2010 Siegel

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15. Dezember 2010.

Florstadt, den 16. DEZ. 2010 Siegel

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14. Januar 2011.

Florstadt, den 17. JAN. 2011 Siegel

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
0,4	GRZ - Grundflächenzahl	(0,8)	GFZ - Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GR 150 m²	Grundfläche als Höchstmaß	GF 300 m²	Geschossfläche als Höchstmaß

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- erhaltenswerter Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ① Lärmschutzwall / ② passive Lärmschutzmaßnahme s. textl. Festsetzungen
- Bauverbotszone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- nachrichtliche Übernahme: Schutzbereich einer Richtfunktrasse
- mit Leitungsrechten zu Gunsten der OVAG belastete Fläche (1,25 m links und rechts der Kabeltrasse)

Florstadt - Nieder-Florstadt
Bebauungsplan Nr. 2.04
"Am Schwarzen Berg" Teilbereich 1
1.Änderung in einem Teilbereich

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: Dez. 2010 / Jan. 2011