

Das Eichelstück der Gemeinde Florstadt
Ortsteil NIEDER-FLORSTADT

Die Reihensatzungen gemäß §§ 2 Abs. 1, 2a und §§ 8 - 10 des BBauG vom 18.8.1977 (BGBl. I S. 2221), § 5 der HGO in der Fassung vom 1.7.1960 (BVL-S. 103 mit den späteren Änderungen) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung von 1977, BGBl. I S. 1757). Die Überleitungsbestimmungen - BBauG oder Teil des § 174 - finden auf diesen Bebauungsplan Anwendung.

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke aus Flur 1 II (IV):
309/1, 309/11, 309/109, 309/114, 309/116, 309/117, 309/123, 309/125, 309/144-146 sowie Teilstücke von Nr. 88, 114, 116, 117, 119, 120, 121, 309/1, 309/147-148, 309/119.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Art der baulichen Nutzung
Es ist ein Wohngebiet mit großem allgemeinem Wohngebiet ausgewiesen. Nebengebäude und rückwärtige Gebäude sind nur dann zulässig, wenn sie nicht störenden gewerblichen Zwecken dienen.
Flächen für Stellplätze und PKW-Garagen
Soweit die erforderlichen Kraftfahrzeuggaragen freistehen, muß die Fläche zur Bebauung mit der Garage im Bereich der Nord-Süd-Straßen direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze liegen. Werden anstelle von Garagen vorübergehend oder für dauernd Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, so gilt für deren Lage und Größe vorgeordnetes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan mit GRZ 0,4, GFZ 0,8 max. zwei Geschossen festgesetzt; im Mischgebiet GRZ 0,5; GFZ 0,8.

2.3 Bauweise
Für alle dargestellten Grundstücke ist eine offene Bauweise festgesetzt. Wohngebäude als Einzelhäuser dürfen nur freistehend und mit max. zwei Wohnungen errichtet werden.
Dachneigung
Die Dachneigung beträgt 17° - 48°. Dampel sind im Rahmen der HGO zulässig.
Bei der eingeschossigen Bauweise sind Dachgauben bis zu 1/3 der Traufhöhe zulässig. Dampel sind bis max. 0,90 m zulässig. HGO § 2(4) bleibt unberührt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt (Grenzabstände nach HGO).

2.4.1 Einfriedigung
Die Maximalhöhe für die seitliche und vordere Grundstückseinfriedigung im Bereich der Vorgärten beträgt 1,10 m bezogen auf Oberkante fertig- ausgebauter Straße.

2.5 Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet beträgt 275 qm.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen
Zulässige Nebengebäude gemäß 2.1 sind in ihrer Stellung den Wohngebäuden anzugleichen und müssen mit diesen eine architektonische Einheit bilden.

2.7 Grünflächen
Im südlichen Bereich ist eine Parkanlage mit Kinderspielplatz als Verbindung zum Baugebiet "Am Kamerun" festgesetzt.
Auch die sogenannte "Auerflähe" ist als Grünfläche festgesetzt.

2.8 Alleenpflanzung
Entlang der 10 m breiten Haupteinfriedigungsstraße ist auf einem separaten Pflanzstreifen eine Alleenpflanzung festgesetzt.

2.9 Lärmschutz
Im Mischgebiet finden die Lärmschutzbedingungen für das WA-Gebiet Anwendung (55 dB(A) + 45 dB(A) Tag- und Nachtwerte).

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
In den Vorgärten längs der Allee sowie bei der Parkanlage mit Kinderspielplatz sind die durch Symbole vorgeschriebenen Pflanzungen auszuführen. Ausnahmen können nur zugelassen werden, falls ein von einem Gartenarchitekten erstellter Plan dem Bauantrag beigelegt wird. (s. Hinweis im zeichnerischen Teil).

2.11 Vorhandener Baumbestand
Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Bauvorhaben unzumutbar erschwert werden, sind Ausnahmen zulässig, wenn gleichzeitig an anderer Stelle für eine Ersatzpflanzung im Sinne von Abs. 2.13 gesorgt wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen (s. auch Hinweis im zeichnerischen Teil).

2.12 Parkplätze
Im Bereich der PKW-Parkplätze ist lt. zeichnerischem Teil pro 3 - 4 Parkplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

2.13 Pflanzschemata
Bäume:
Pinus Montana Mugus - Krummholzkiefer
Salix Alba - Silberweide
Sorbus Aucuparia - Eberesche
Taxus Baccata "overeynder" - Eibe
Sträucher:
Cornus Avellana - Hasel
Prunella - Fenchel
Salix Purpurea - Purpurweide
Ligustrum Vulgare - Liguster
Eucalyptus Europaea - Eucalyptus
Weigela Thunbergii - Weigelle
Kolkwitzia Amabilis - Kolkwitzie
Rankgewächse:
Hedera - Efeu (alle Arten)
Parthenocissus - Wein (selbstklimmende Reinsten)
Polygonum - Knäuerchen
Ulmus - Weidrebe

Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze,
geeignet zur Pflanzung von Einpflanzungen

Die Reihenfolge ist gleichzeitig eine Rangfolge bzgl. der Erwünschtheit für die Landschaftspflege, nicht bzgl. der quantitativen Beteiligung. Unterstrichene Zahlen bedeuten: Bäume 2. Ordnung

I. Untere und mittlere Höhenlagen

a) Bäume

1. Feldulme - Ulmus carpinifolia
2. Bergulme - Ulmus scabra
3. Platane - Ulmus laevis
4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
5. Winterlinde - Tilia cordata
6. Spitzahorn - Acer platanoides
7. Feldahorn - Acer campestre
8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
9. Eichen - Castanea sativa
10. Speierling - Sorbus domestica
11. Fläbere - Sorbus torminalis
12. Eberesche - Sorbus aucuparia
13. Wildbirne - Pirus communis
14. Vogelkirsche - Prunus avium
15. Traubenkirsche - Prunus padus
16. Wildapfel - Malus communis
17. Flaumeiche - Quercus pubescens
18. Zerreiche - Quercus corria
19. Steineiche - Quercus petraea
20. Stieleiche - Quercus robur
21. Esche - Fraxinus excelsior
22. Espe - Populus tremula
23. Sandbirke - Betula pendula
24. Rotbuche - Fagus sylvatica
25. Hainbuche - Carpinus betulus
26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
27. Weißerle - Alnus incana
28. Weisstanne - Abies alba
29. Waldkiefer - Pinus silvestris

b) Sträucher

1. Pfaffenhütchen-Euonymus europaea
2. Berberitze-Berberis vulgaris
3. Voller Schneebeil-Viburnum lantana
4. Salweide-Salix caprea
5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
6. Weißdorn, eingrifflich-Crataegus monogyna
7. Sonstige Weiden-Salix spec.
8. Schwarze Kirsche-Lonicera xylosteum
9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
10. Hasel-Corylus avellana
11. Brombeere-Rubus fruticosus
12. Hartriegel-Cornus sanguinea
13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
14. Schlehe-Prunus spinosa

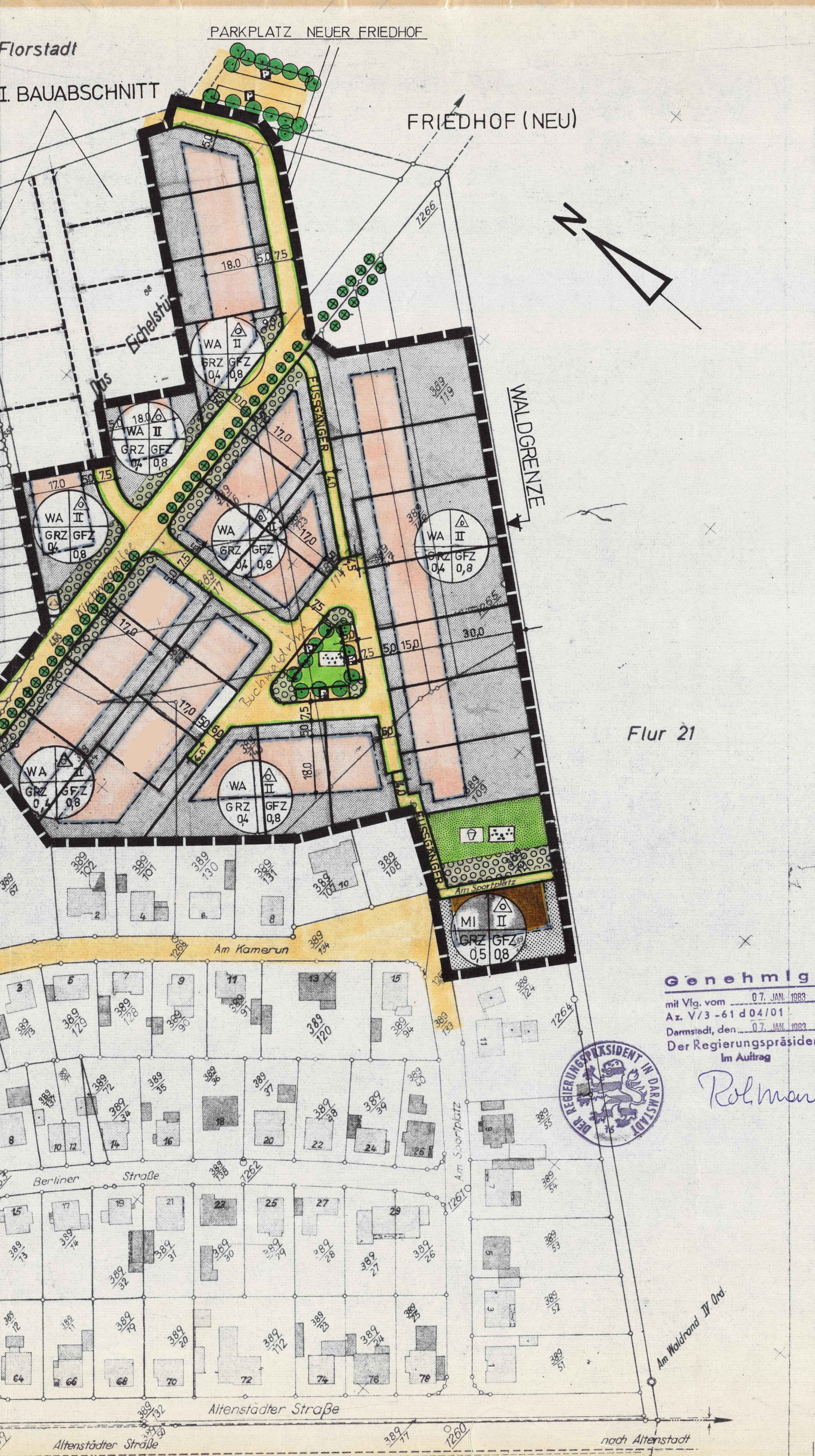
II. Mittlere bis höhere Lagen (submontan)

a) Bäume

1. Bergulme - Ulmus scabra
2. Feldulme - Ulmus carpinifolia
3. Winterlinde - Tilia cordata
4. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
5. Spitzahorn - Acer platanoides
6. Feldahorn - Acer campestre
7. Mahlbuche - Sorbus aria
8. Vogelkirsche - Prunus avium
9. Wildapfel - Malus communis
10. Steineiche - Quercus petraea
11. Stieleiche - Quercus robur
12. Esche - Fraxinus excelsior
13. Espe - Populus tremula
14. Weisstanne - Abies alba
15. Waldkiefer - Pinus silvestris
16. Späte Traubenkirsche-Prunus serotina

b) Sträucher

1. Pfaffenhütchen-Euonymus europaea
2. Berberitze-Berberis vulgaris
3. Voller Schneebeil-Viburnum lantana
4. Salweide-Salix caprea
5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
6. Weißdorn, eingrifflich-Crataegus monogyna
7. Sonstige Weiden-Salix spec.
8. Schwarze Kirsche-Lonicera xylosteum
9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
10. Hasel-Corylus avellana
11. Brombeere-Rubus fruticosus
12. Hartriegel-Cornus sanguinea
13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
14. Schlehe-Prunus spinosa



PLANZEICHEN (NUR PLANZEICHENVERORDNUNG)
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
1977 BGBl. I S. 1757

WA = OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GRZ = ALLGEMEINES WOHNFRIED
GFZ = MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSE
GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ = GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GELTUNGSBEREICHSGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORHANDENE
BAUGRENZEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT RADIENTANGABEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

PARKPLATZ - ÖFFENTLICH

TRAFOSTATION

GRÜNFLÄCHE - ÖFFENTLICH -
PARKANLAGE U. KINDERSPIELPLATZ

FLÄCHE Z. ANPFL. V. BÄUMEN U. STRÄUCHERN
§ 9.25a BBauG

ALLEENPFLANZUNG
BAUMPFLANZUNG (S. TEXTL. FESTSETZ.)

MISCHGEBIET

HINWEIS ZU DEN PFLANZFLÄCHEN
ES SOLLTEN HIER DICHTWACHSENDE, BODENSTÄNDIGE BÄUME
U. STRÄUCHERGRUPPEN GEPLANTZT WERDEN.

AUFGESTELLT GEMÄSS BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 9.5.1975

Bürgermeister: [Signature] 1. Beigeordneter: [Signature]

Begleitend der Verfahrens-Maß § 2.5. BBauG: Am 27.10.1976
Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und ortsüblicher Bekanntmachung
vom 19.12.78 bis 19.12.78 mit Begründung offengelegt (§ 2 BBauG) vom 19.12.78 bis 19.12.78
M. 2.1981 2.3.81 - 3.4.81 § 2a(6)
30.8.82 - 4.10.82

Als Satz beschlossen (gem. § 10 BBauG) durch die Gemeindevertretung am 9.7.80 +
13.10.82

Bürgermeister: [Signature] 1. Beigeordneter: [Signature]

Genehmigt
mit Vgl. vom 0.7. JAN. 1983
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 0.7. JAN. 1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
[Signature]

Cenehmigt (gem. § 11 des BBauG)
Darmstadt, den 19.

Der genehmigte Bebauungsplan der Gemeinde FLORSTADT wurde gemäß § 12 BBauG u.
§ 5 Abs. 4 HGO i.V. mit § der Hauptsatzung vom in der Zeit vom
bis öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeitpunkt der Auslegung
wurden ortsüblich am im Nr. bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister: [Signature] 1. Beigeordneter: [Signature]

HINWEIS:
SOLLTEN BEI AUSSCHACHTUNGEN BODENFUND EAUFTRETEN DESE DER
DENKMALBEHÖRDE MELDEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN U. BEZEICHNUNGEN DER
FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS
ÜBEREINSTIMMEN.

Der Landrat des Wetteraukreises
KATASTERAMT
Friedberg, den 30. Nov. 1979
[Signature]

Dienstsigel

Florstadt
ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

HINWEIS: 1. IM GELTUNGSBEREICH IST BERGBAU
UMGANGEN
2. DER VORHANDENE BAUMBESTAND IST
ZU SCHÜTZEN UND ZU ERHALTEN

BEBAUUNGSPLAN
GEM. BBauG VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) UND NEU-
FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221)
GEMEINDE FLORSTADT
KREIS WETTERAU
ORTSTEIL NIEDER-FLORSTADT
FÜR DAS GEBIET
„DAS EICHELSTÜCK“
MASSTAB 1:1.000

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

1. ZEICHNUNG IM MASSTAB 1:1.000
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ANLAGE: DIE BEGRÜNDUNG

HESISCHE LANDGESELLSCHAFT MOH
GEMEINNÜTZIGES LÄNDLICHES SIEDLUNGSUNTERNEHMEN
STAATLICHE TREUHANDSTELLE FÜR LÄNDLICHE BODENORDNUNG
FRANKFURT/M. KARLSTR. 15 POSTFACH 16563 TELEFON 26071
BAULEITPLANUNG

BEARBEITET: C. Petz 4/11/79
GEZEICHNET: [Signature] GEÄ: 9/11/79
GEÄ: 15/12/80 GEÄ: 25/5/81
20/10/81 + 8/82

GEPRÜFT:
DATUM:

LA. G. Petz