



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI 1, 2, 3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

Dachneigung (§ 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

28° - 45° Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Zweckbestimmung: St

Stellplätze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

FW Festwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anpflanzen)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

Feuerwehr

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

freizuhaltenes Sichtdreieck gem. RAS-K

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch - mit Schutzstreifen

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (4), (5) und (6) BauNVO

- 1.1.1 Im Mischgebiet (MI 1, 2 und MI 3) sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 1.1.2 Innerhalb der mit MI 2 bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm zulässig.

- 1.1.3 Innerhalb der mit MI 3 bezeichneten Fläche ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für eigenständige Einheiten mit unterschiedlichen Sortimentsstrukturen mit Verkaufsflächen von je max. 700 qm zulässig.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

- 1.2.1 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).

- 1.2.2 Geeignete Gebäudeäußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

- 1.2.3 Öffentliche und private Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen. Die Größe der Baumscheibe hat mind. 4 qm zu betragen.

1.2.4 Ausgleichsmaßnahmen:

1. Festplatzgestaltung:
Der Festplatz ist vor der Nutzung zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur Sicherung der Nutzbarkeit ist die Umwandlung des Intensivgrünlandes in Schotterrasen zulässig. Eine darüber hinausgehende Befestigung ist nicht zulässig.

2. Entlang der Niddaböschung:
Der dichte Ufergehölzbestand entlang der Nidda ist behutsam aufzulockern. Die Ufervegetation ist intensiv durch eine dreijährige Mahd flächen- und zeitversetzt im Herbst zu pflegen.

3. Anlage von Streuobstwiesen:
Die am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Flächen (Fl. 1, Flst. 170/1, 535/2 teilw., 534/24 teilw.) sind in eine extensive Streuobstwiese umzuwandeln. Pflanzreiter der Obstbäume 10 x 10 m.
Pflege: Die Flächen sind durch eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli zu pflegen. Das Ausbringen von Düngung und Bioziden ist nicht zulässig. Der Obstbaumschnitt ist bei frostfreier Witterung von Oktober bis Februar durchzuführen. Ein möglichst großer Anteil an stehendem oder liegendem Totholz ist auf der Fläche zu belassen.

4. Die externe Ausgleichsfläche (Fl. 2, Flst. 113/1, "Im Niederried") ist als extensives Grünland in Form einer bewirtschafteten Mähwiese auszubilden.

1.2.5 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9 (1a) BauGB für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen gelten die auf dem Festplatz festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die anzulegende Streuobstwiese am westlichen Rand des Baugebietes "Messeplatz".

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

Wasserdurchlässig befestigte Hof- und Stellplatzflächen werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.5.1 Zur Festwiese hin orientierte Fenster von Schlafräumen sind mit mindestens doppelverglasteten Lärmschutzfenstern zu versehen.

1.5.2 An der dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet zugewandten Gebäudefront des Verbrauchermarktes sind Abluftöffnungen (z.B. Schächte von Ventilatorenanlagen) und Fensteröffnungen mit Ausnahme von Oberlichtern unzulässig.

1.5.3 Zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebietes vor Immissionen von den Kundenparkplätzen und vom Betrieb des Verbrauchermarktes sind innerhalb der mit MI 2 bezeichneten Fläche, im Bereich der Grenze zur südlichen Wegparzelle 902, bauliche Vorkehrungen für einen wirksamen Lärmschutz zu treffen (z.B. Verbinden von Gebäudeteilen, Errichten von Lärmschutzwänden).

1.6 Gem. § 18 BauNVO

1.6.1 In den mit WA und MI bezeichneten Flächen darf die Traufhöhe (TH) max. 7,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,00 m betragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9, Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 87 HBO

2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

2.2 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und schiefergrau zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind außerdem zulässig.

2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

2.4 Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie bewegliche Schauländer sind nicht zulässig. Ebenso sind Laserlichtanlagen und Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, unzulässig.

2.5 Gebäudefassaden sind durch Vor- und Rücksprünge baulich zu gliedern. Die Länge eines durchgehenden Fassadenabschnittes darf maximal 30 m betragen.

3. HINWEISE

3.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Jeder Bauherr hat selbst zu prüfen, ob und wie er diesen gesetzlichen Pflichten entsprechen kann.

3.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3.3 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungssträger durchzuführen.

3.4 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 zuständige Altlastenederzernat des Regierungspräsidiums Darmstadt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Äpfel: | Birnen: |
| Bismarckapfel | Alexander Lukas |
| Bittefelder Sämling | Clapps Liebling |
| Blenheimer | Gute Graue |
| Bohnapfel | Gute Luise |
| Brauer Malapfel | Graue Jagdbirne |
| Brettacher | Grüne Jagdbirne |
| Danziger Kantapfel | Nordhäuser Winterforelle |
| Dicker vom Hunsrück | Oberöster. Weinbirne |
| Freiherr v. Birtesch | Pastorenbirne |
| Gelber Edelapfel | Schweizer Wasserbirne |
| Gelber Richard | |
| Gloster | Pflaumen/Zwetschgen: |
| Gewürzloiken (Rennet) | Bühlers Frühzwetschge |
| Herrenapfel | Lützelbacher |
| Jakob Lebel | Osterauer Hauszwetschge |
| Kaiser Wilhelm | Wangenheims Frühzwetschge |
| Lohrer Rambour | |
| (Syn. Schweikheimer Rambour) | Kirschen: |
| Muskatrenette | Büttner rote Knorpekirsche |
| Ontario | Daimiens Gelbe |
| Orleans Rennet | Frührote Mecklenheimer |
| Rheinischer Bohnapfel | Große Prinzessin |
| Roter von Boskoop | Große schwarze Knorpekirsche |
| Schafsnase | Hedelfinger Typ Diemitz |
| Schöne aus Nordhausen | Ludwigs Frühe |
| Sternrenette | Schneiders Frühe |
| Winterambour | Schneiders späte Knorpekirsche |
| Winterzitroneapfel | Schmahfelds Schwarze |

4.2 Bäume:

| | |
|----------------------------|------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | - Schwarzerle |
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| <i>Juglans regia</i> | - Walnuß |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stieleiche |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | - Spierling |
| <i>Sorbus torminalis</i> | - Eisbeere |
| <i>Taxus baccata</i> | - Eibe |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| <i>Ulmus carpinifolia</i> | - Feldulme |
| <i>Ulmus glabra</i> | - Bergulme |

4.3 Sträucher:

| | |
|--|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartiegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuß |
| <i>Crataegus curvisepala</i> | - Großkelchiger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigfelliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa arvensis</i> | - Kriechende Rose |
| (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>) | |

- Rhamnus frangula* - Faulbaum
- Rubus fruticosus* agg. - Brombeere
- Salix purpurea* - Purpurweide
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung

- Clematis vitalba* - Waldrebe
- Hedera helix* - Efeu
- Humulus lupulus* - Hopfen
- Lonicera caprifolium* - Järlangerjelleber
- Parthenocissus quinquefolia* - Selbstkletternder Wein
- Vitis vinifera* - Weinrebe
- Spalierobst

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Florstadt hat in ihrer Sitzung vom 26.05.1988 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 10.06.1988.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 18.03.1996 bis zum 22.03.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 15.03.1996.

3. OFFENLEGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 14.09.1999 bis zum 19.10.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 10.09.1999.

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.1999 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 06.09.1999 bis zum 08.10.1999 aufgefordert.

5. ERNEUTE OFFENLEGUNG
Die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 22.11.1999 bis zum 06.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 12.11.1999. Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB am 12.01.2000 von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Florstadt, den 21. Mai 2001

Unger
Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Florstadt wurde der Satzungsbeschluss am 18. Mai 2001 öffentlich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Florstadt, den 21. Mai 2001

Unger
Bürgermeister



Bebauungsplan "Messeplatz"

Plan: Fassung der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB 02/00

bearb.: Geyer/Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann

Datei: Mess_BPL.mc8 Plangröße: 0,6 qm

Bearbeitet und zusammengestellt: Mitarbeiter:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

PLANUNGSBÜRO DAMM
INHABER HEGERMANN

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar-Wenkbach
Tel.: 06426/92076 Fax: 06426/92077
Planungsbuero-Gross@t-online.de

Maßstab 1 : 1.000