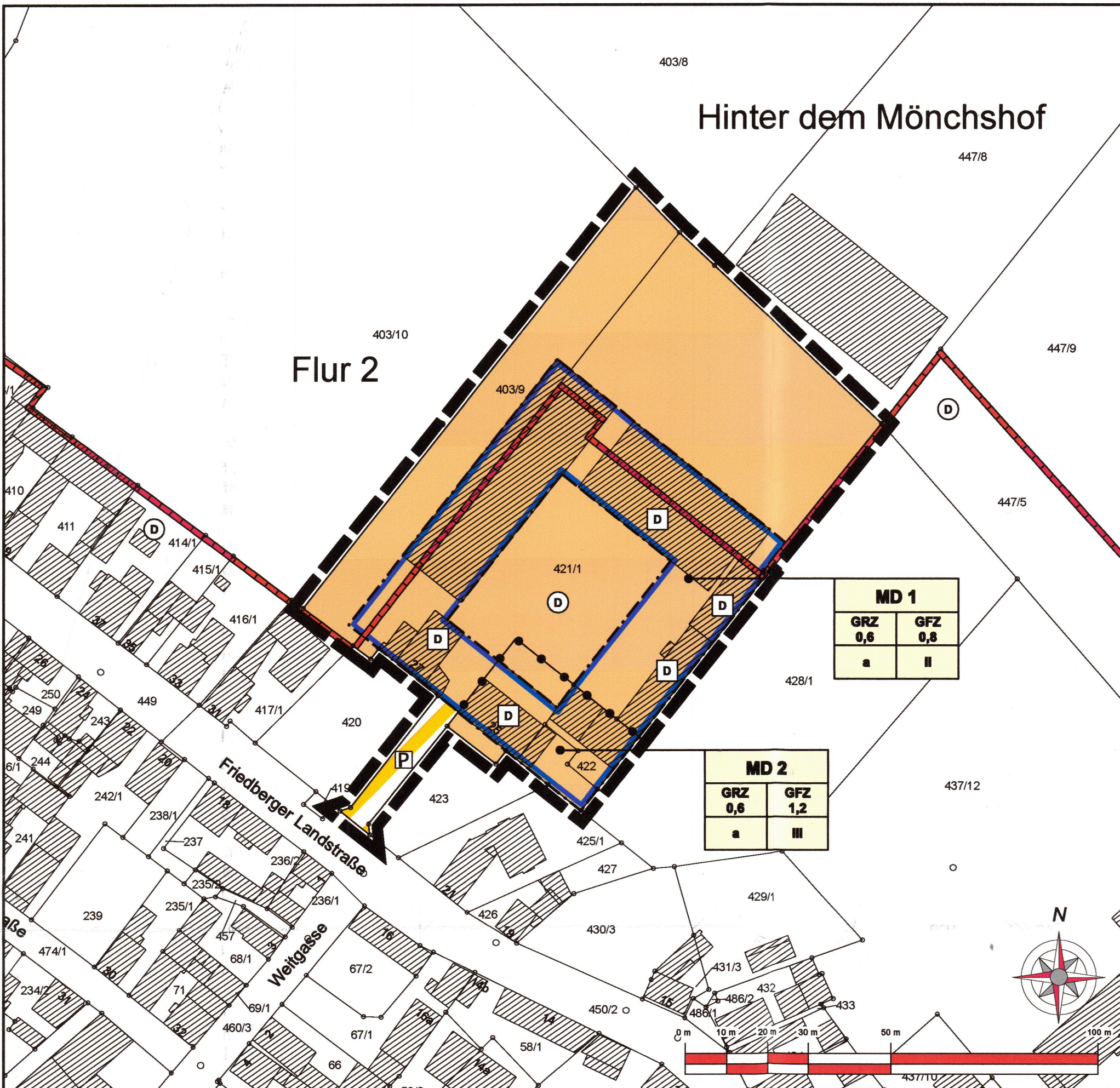




Stadt Florstadt Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan "Mönchshof"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)
MD
Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II / III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Privatweg
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 4 BauNVO)

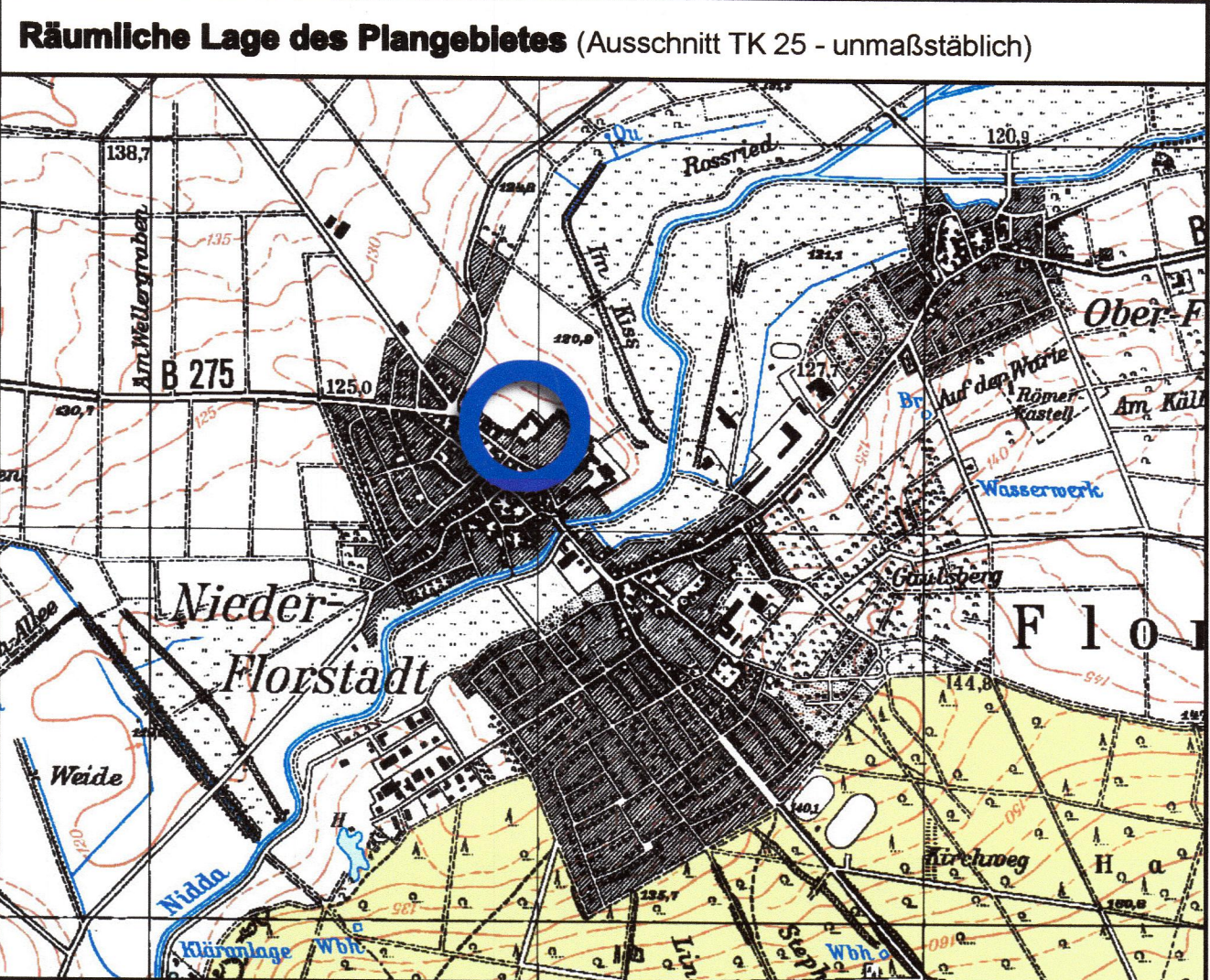
Legende für Katastergrundlagen:
Gebäude
Hausnummer
Durchfahrt
Nebengebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Bezeichnung der Flur
Flurstücknummer
Garten
Wiese
Laubwald
Nadelwald

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

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 (6) und (9) BauNVO
1.1.1 Im Dorfgebiet (MD) sind nicht zulässig:
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB
1.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
1.2.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste, aufgeführten Arten.
1.3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude, unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände, mehr als 50 m betragen.
2. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
2.1 Denkmalschutz
Die Gebäude in der Friedberger Landstraße 25 und 27 sind als (Einzel-)Kulturdenkmal gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragen. Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 (2) Nr. 1 DSchG.
Das Gebäude und die Grenze der Gesamtanlage sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend nachrichtlich dargestellt, die Anforderungen des Denkmalschutzes sind entsprechend zu beachten.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2.2 Altlasten, Bodenkontamination
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
2.4 Schutz von Versorgungsleitungen
Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.
2.5 Erdmassenausgleich
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
2.6 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.
2.7 Berücksichtigung des Schwengelrechts
Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücke angrenzen, ist das *Schwengelrecht* gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.
2.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen
Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.
2.9 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen tiefer als 5 m genehmigungspflichtig. Die Verbote sind zu beachten.

3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE
3.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
Äpfel:
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Dicker vom Hunsrück
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Gewürzloiken (Renette)
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Lohrer Rambour
Muskatrenette
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Roter von Boskoop
Schafsnase
Schöne aus Nordhausen
Stemrenette
Winterrambour
Winterzitronenapfel
Birnen:
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Luise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Oberöster: Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Pflaumen/Zwetschgen:
Bühlers Frühzwetschge
Lützelsachser
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Kirschen:
Büttners rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Typ Diemitz
Ludwigs Frühe
Schneiders Frühe
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schmahfelds Schwarze
Bäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Taxus baccata
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra
Sträucher:
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus curvisepala
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rhamnus frangula
Rubus fruticosus agg.
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
Kletterpflanzen:
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Spalierobst
Bergahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Walnuß
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Stieleiche
- Salweide
- Eberesche
- Speierling
- Eisbeere
- Eibe
- Winterlinde
- Feldulme
- Bergulme
Feldahorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Großkelchiger Weißdorn
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Schlehe
- Kriechende Rose
- Faulbaum
- Brombeere
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball
Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjeliieber
- Selbstkletternder Wein
- Weinrebe

VERFAHRENSVERMERKE
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **24.09.2014** die Aufstellung des Bebauungsplans "Mönchshof" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **17.04.2015**.
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **27.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **17.04.2015**.
3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **21.04.2015** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **27.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015** aufgefordert.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **23.09.2015** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde zugestimmt.
Stadt Florstadt, den **25. Sep. 2015**
Unger, Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **30.10.2015** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Stadt Florstadt, den **09. Dez. 2015**
Unger, Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



**Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt**
Bebauungsplan "Mönchshof"
– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –

Planungsstand: 09/2015
Exemplar des Satzungsbeschlusses
bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Chr. Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.
Datei: Moenchshof_Planrkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de
Maßstab 1 : 1.000
Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen