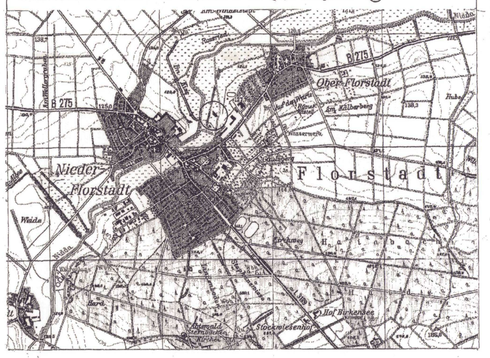
GEMEINDE FLORSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR.

IM ORTSTEIL NIEDER - FLORSTADT
FÜR DAS GEBIET "SPORT- UND FREIZEITZENTRUM"
2.Änderung

MASSTAB 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25.000 mit gepl. Baugebiet



RECHTSGRUNDLAGEN

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

1. *BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)*
2. *HBO in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl. II 361-97 S. 655)*
3. *Der jeweils gültigen Gemeindeordnung*
4. *Die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)*

Bodenordnungsverfahren:

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. **(Siehe unten)**

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -

Im Auftrag: .....

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.12.2002 *beschlossen.*

DS

~~Vorsteher der Gemeindevertretung~~
~~Unger, Bürgermeister~~

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 24.02.2003 *bis einschließlich* 24.03.2003 *offengelegt.*

DS

Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist durch Offenlage in der Zeit vom 10.02.2003 *bis einschließlich* 21.02.2003 *erfolgt.*

Florstadt, den 06. Juli 2004

Der Bürgermeister

Erneute Offenlage gemäß § 3 (3) BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 10.11.2003 *bis einschließlich* 24.11.2003

Florstadt, den 06. Juli 2004

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 11.02.2004 *als Satzung beschlossen.*

Florstadt, den 06. Juli 2004

~~Vorsteher der Gemeindevertretung~~
~~Unger, Bürgermeister~~

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in den Florstädter Nachrichten .... *am* 05.03.2004 *rechtsverbindlich inkraftgetreten.*

Florstadt, den 06. Juli 2004

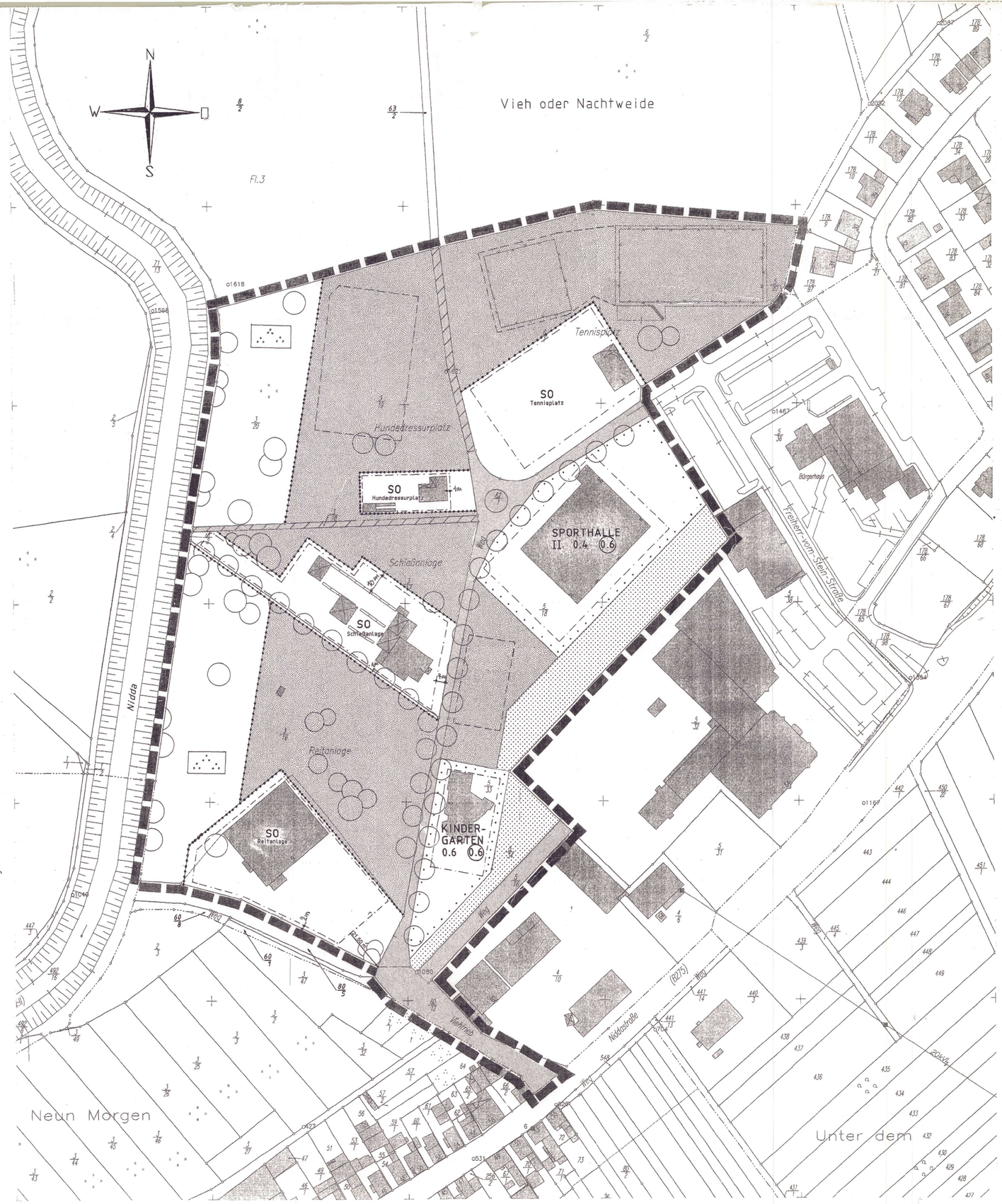
Der Bürgermeister
Unger, Bürgermeister

bearbeitet: Nidda, den .....

Bearbeiter

Planungsstand

Geändert:
Geändert:
Geändert:
Geändert:
Geändert:
Geändert:



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -

Friedberg, den 29. Nov. 2001

Im Aufrag

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verkährsfläche
- öffentliche Verkährsfläche (Erdweg)
- vorh. Gebäude
- Grünfläche - Zweckbestimmung Sport (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche zur Fortentwicklung eines Feuchtbiotops (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Teil des "Auenverbundes Wetterau"
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- SO Reitanlage — Sondergebiet mit näherer Nutzungsangabe
- vorh. Bäume
- gepl. Bäume
- 0,4 — Grundflächenzahlt (GRZ)
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Voligeschoße as Höchstgrenze

TEXTLICHE FESTSETZNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 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)

1.2 In den als „Flächen für den Gemeindebedarf" 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)

1.3 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: Geräteheäuser, Ballfangzäune, Flutlichtmasten u.ä.) zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenliste anzupflanzen bzw. zu erhalten.

2.2 Die durch Zeichnung festgesetzte Bäume sind entsprechend den angegebenen Arten bzw. – soweit eine bestimmte Art nicht vorgegeben ist – entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.

2.3 Als Mindest - Bauplanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. für Sporteinrichtungen benötigter Flächen ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Sowie es sich mit der Grundstücksnutzung vereinbaren läßt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

2.4 Im gesamten Plangebiet sind die Grundstücke allseitig durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste bzw. dem der Begründung anliegenden Pflanzshema räumlich wirksam einzugrünen. Ausgenommen von dieser Einpflanzung sind lediglich die Bereiche, die für Erschließungszwecke benötigt werden.

2.5 Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

2.6 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte „Fläche zur Fortentwicklung eines Feuchtbiotops" ist entsprechend dem Pflanzshema und mit den unter 7. Fest festgesetzten Arten zu gestalten.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet ist auf 12 m, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die vorgelagerte private Erschließungsfläche zu begrenzen. Ausnahme hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn aufgrund des nachzuweisenden natürlichen Geländeverlaufs von dieser Vorschrift nicht beabsichtigte Härten auftreten würden.

3.2 Einfriedigungen
Die Höhe der Einfriedigung ist auf max. 2,0 m zu begrenzen.

Als Einfriedigungen sind Drahtzäune zulässig.

3.3 Nicht überbaute bzw. nicht für Sporteinrichtungen, Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksfläche sind einzugrünen.

3.4 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, breitfugig verlegtem Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.ä.)

3.5 Flachdächer und fensterlose Wandflächen mit mehr als 50 qm sind einzugrünen.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 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.

4.2 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrechtgesetz vom 24.09.1962 (GVBl.I, 417) geregelt.

4.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparatur dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.4 Der Standort der im Plan festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume kann in Abhängigkeit von Zufahrten, Leitungen usw. geringfügig verändert werden.

4.5 Zur besseren Eingrünung der Gebäude ist bei geschlossenen Wandflächen mit einer Fläche größer als 50 qm einer Wandbegrünung gem. Pflanzliste festgesetzt. An Hauswänden mit weniger oder ohne Fensteröffnungen ist das Anpflanzen von Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste ausdrücklich erwünscht.

4.6 Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind, entsprechend § 20 Abs. 3 DschG 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 Erdarbeiten im vorgesehenen Plangebiet archäologisch überwacht werden.

4.7 Das Plangebiet liegt in Zone D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.84 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die für diese Zone festgesetzten Verbote sind zu beachten.

4.8 All diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen sind hiermit aufgehoben.

5. Artenliste für das wesentliche Teilgebiet

Bäume

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Alnus incana	(Weißerle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus exelsior	(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	(Elsbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus scarbra	(Bergulme)
Ulmus laevis	(Flatterulme)

Sträucher

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Hippophoe rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Rainweide)
Lonicera nigra	(Schwarze Kirsche)
Lonicera xylostem	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina et spec.	(Heckenrose u.a.)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea	(Salweide)
Salix spec.	(sonstige Weiden)
Sambucus nigra	(Holunder)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Saux amygadalina	(Mandelweide)
Saux fragius	(Bruchweide)
Saux purpurea	(Purpurweide)
Viburnum lantana	(Schneeball)
Viburnum opolus	(Wasserschneeball)

6. Artenliste für das östliche Teilgebiet

Bäume

V - Prunus avium	(Vogelkirsche)
A - Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
E - Fraxinus exelsior	(Esche)
S - Quercus robur	(Stieleiche)
T - Prunus padus	(Traubenkirsche)
H - Carpinus betulus	(Hainbuche)
W - Tilia cordata	(Winterlinde)

Sträucher

Viburnum opolus	(Wasserschneeball)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix viminalis	(Korbweide)
Salix triandra	(Mandelweide)
Salix purpurea	(Purpurweide)