

## 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 § 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191).
- 1.2 § 1, 4, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.1.1990 (BGBl. I, 127).
- 1.3 § 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
- 1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. 1, 102).
- 1.5 § 118 der Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990 (GVBl. 1, S. 395 ff).
- 1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. I, 170).

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 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).
- 2.2 In dem WA-Gebiet des Bebauungsplans sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.

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

- 3.1 Mindestens 60% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind standortgemäße Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Die Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

- 3.2 In der "privaten Grünfläche", die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, besteht die Pflicht zur Anpflanzung von Streuobst und Gehölzen (Haselnuß, Holunder und Beerensträucher). Pro angefangene 100 qm ist hier mindestens ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen.

- 3.3 In der "privaten Grünfläche mit Gewässer", die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, besteht die Pflicht zur Renaturierung des Graben. Die vorzusehende Eingrünung des Grabens hat mit einer geschlossenen Bepflanzung mit typischen Gehölzen wie: Erlen, Weiden usw. zu erfolgen und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 3.4 Auf jedem Grundstück sind abgesehen von den unter 3.2 und 3.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen mindestens 2 Obstbäume als Hochstämme gem. Pflanzliste zu pflanzen.

- 3.5 In den nicht baulich genutzten Grundstücksteilen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf den im Bereich der bestehenden Lagerfläche befindlichen alten Birnbaum.

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

- 4.1 Als Dachform sind in dem WA-Gebiet für die Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoß sowie Garagen und Nebengebäude.

- 4.2 Die Dachneigung wird für die Hauptgebäude

- bei eingeschossigen Gebäuden mit 30 bis 48 Grad
- bei zweigeschossigen Gebäuden mit 30 bis 38 Grad vorgeschrieben.

- 4.3 Die Dacheindeckung geeigneter Dächer hat ziegelrot oder in Naturschiefer zu erfolgen.

- 4.4 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.

- 4.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talseits
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
  - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

- 4.6 Als Straßeneinfriedigungen sind transparente Zäune oder Hecken aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuchen) zulässig.

Zäune und Hecken dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Höhe von evtl. erforderlichen Sockeln zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist auf max. 0,10 m zu beschränken. Zwischen den Grundstücken ist auf einen Sockel ganz zu verzichten, um Kleintieren eine Durchlässigkeit zu gewähren.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

- 4.7 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

- 4.8 Vor Hauswänden ohne Fensteröffnungen, insbesondere an Garagenwänden und untergeordneten Nebengebäuden, ist das Anpflanzen von Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste vorgeschrieben. Dazu sind am Fuß der baulichen Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 80 cm durchzuführen.

- 4.9 Mülltonnen-Stellplätze sind zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bei Anordnung an der Straße sind sie mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

- 4.10 Bei PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (also statt Asphalt: Verwendung von Rasengittersteinen, Kies, breittufig verlegte Betonverbundsteine etc.).

## 5. Allgemeine Hinweise

- 5.1 Grundsätzlich ist für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer die Abwassersatzung der Gemeinde in ihrer jeweils aktuellen Fassung maßgeblich.

Das Plangebiet wird an die Kläranlage des Abwasserverbandes Horlofftal angeschlossen.

- 5.2 Die Wasserversorgung ist durch Fremdbezug von der OVAG gesichert.

- 5.3 Das Plangebiet liegt in der Zone IV (qualitativ) und D (quantitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die für diese Zonen im Verordnungsentwurf festgelegten Verbote sind zu beachten.

- 5.4 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung muß ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min bei 2 bar Fließdruck für min. 2 Stunden gedeckt werden können.

In das Wasserrohrnetz sind Hydranten einzubauen. Grundsätzlich sind diese unter Einhaltung der Hydrantenrichtlinien (DVGW-Arbeitsblatt W 331/I-VII) anzuordnen.

Die Erschließungsstraßen sind für eine Achslast von 10 t vorzusehen.

- 5.5 Der Anlage von Zisternen und Schluckbrunnen stehen planungsrechtlich keine Bedenken entgegen. Dem einzelnen Bauherrn steht es frei, sich bei der Gemeinde Florstadt und den zuständigen Fachbehörden um die ggf. erforderliche Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen zu bemühen.

- 5.6 Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.

- 5.7 Bei Erdarbeiten aufgedundene 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 bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege besteht die Vermutung, daß sich in dem Plangebiet Baudenkmäler befinden. Um eine frühzeitige Abstimmung mit der Behörde zu ermöglichen, sind die für das Plangebiet eingehenden Bauanträge der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen und ggf. abzustimmen.

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

- 5.9 Zu Ver- und Entsorgungsleitungen müssen bei Gehölzpflanzungen Abstände eingehalten werden, die Schädigungen der Leitungen ausschließen und eine ungehinderte Zugänglichkeit gewährleisten.

Besonders hingewiesen wird auf die entlang der südöstlichen Gelungsbereichsgrenze verlaufenden Versorgungsleitung der OVAG.

- 5.10 Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen sind hiermit aufgehoben.

- 5.11 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde des Wetteraukreises bzw. der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## 6. Pflanzliste

### Bäume:

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rot-Dorn  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
sowie einheimische und hochstämmige Obstbäume wie:  
- Apfel  
- Birne  
- Kirsche  
- Pflaume

### Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Rosa canina spec. - Wildrosen in Sorten  
Salix aurita - Ohrweide  
Salix purpurea - Purpurweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder

### Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen:

- Selbstklimmer:
  1. Campsis radicans (Trompetenblume)
  2. Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
  3. Hedera helix (Efeu)
  4. Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
  5. Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe)
  6. Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

- Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:
  1. Actinidia arguta (Strahlengriffel)
  2. Akebia quinata (Akebie)
  3. Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
  4. Clematis-Arten
  5. Humulus lupulus (Hopfen)
  6. Lonicera-Arten (Geißblätter)
  7. Parthenocissus quinquefolia (Jungfernebe)
  8. Polygonum aubertii (Knöterich)
  9. Vitis-Arten (Weinreben)
  10. Wisteria sinensis (Blauregen)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschuß

Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.09.1991.

### Öffentliche Auslegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.06.1992 bis 03.08.1992

### Satzungsbeschuß

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 02.12.1992

Siegel



Florstadt, den 21.01.1993

Trupp, Bürgermeister

### Sichtvermerk des Regierungspräsidenten

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten ist mit Ablauf des 26.04.1993 eingetreten.

Sichtvermerk

Regierungspräsidium Darmstadt  
Im Auftrag



### Inkrafttreten

Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 26.04.1993 gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

Siegel

Florstadt, den



## Zeichenerklärung:

|    |                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet                                    |
| II | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze                    |
| 04 | GRZ Grundflächenzahl                                      |
| 08 | GfZ Geschosflächenzahl                                    |
| 0  | offene Bauweise                                           |
|    | überbaubare Grundstücksfläche                             |
|    | nicht überbaubare Grundstücksfläche                       |
|    | öffentliche Verkehrsfläche                                |
|    | private Grünfläche                                        |
|    | private Grünfläche mit Gewässer                           |
|    | vorhandene Grundstücksgrenze                              |
|    | Grenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche            |
|    | Baugrenze                                                 |
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|    | Straßenbaum                                               |
|    | vorhandene (20 kV - Kabel) Versorgungsleitung             |

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

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES  
- KATASTERAMT -  
FRIEDBERG, DEN 18. Januar 1993

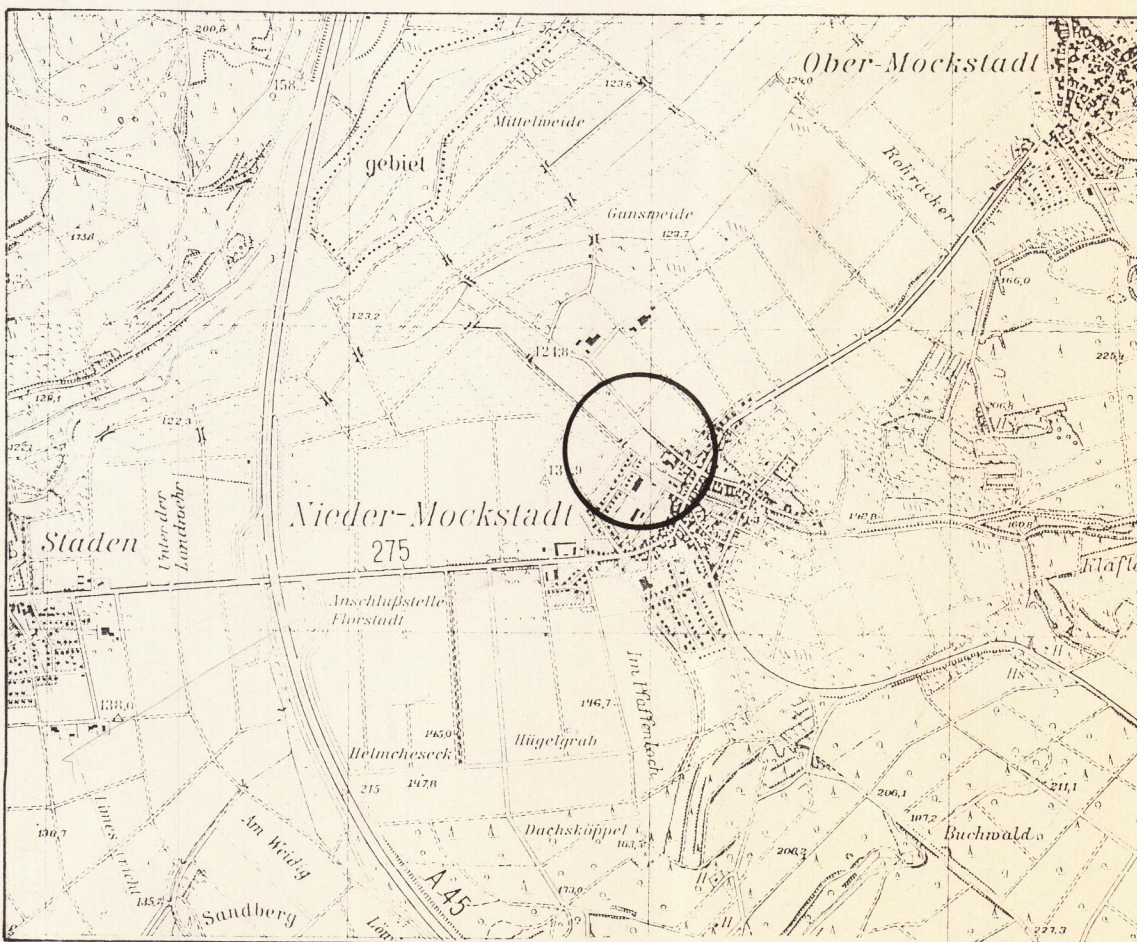


21. Jan. 1993

W. V. K.

## FLORSTADT • OT NIEDER-MOCKSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 5.05

## "DIE DORFWIESEN" Mit integriertem Landschaftsplan



Dr.-Ing. Klaus THOMAS  
Planer und Architekt - SRL  
Grüne Straße 6  
6000 Frankfurt 1  
Telefon 069 - 498 00 08 / Fax 44 01 95

Jan. '93