



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

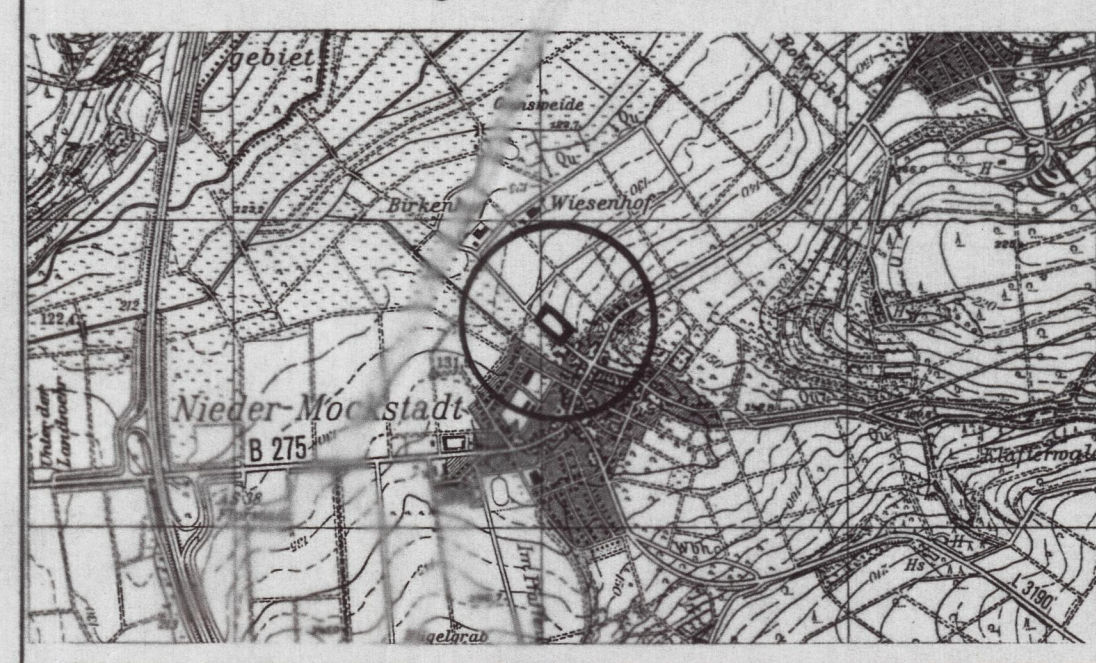
Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 13. September 1994

Neues K.

**BESTAND :
GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**

- | | |
|--|----------------------|
| | Öffentliches Gebäude |
| | Hausnummer |
| | Wohngebäude |
| | Durchfahrt |
| | Nebengebäude |
| | Flurgrenze |
| | Gemarkungsgrenze |
| | Mauer |
| | Flurstücksgrenze |
| | Bezeichnung der Flur |
| | Flurstücksnummer |
| | Wiese |
| | Garten |
- z.B. FL. 12
z.B. 167
1

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000
für den Bereich "Am Viehweg", OT Nieder-Mockstadt**



RECHTSGRUNDLAGEN

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

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschößflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
28°-45° Zulässige Dachneigung (i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 87 HBO)

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Privatweg mit Leitungsrecht zugunsten der OVAG

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB
 Streuobstwiese

1.6 Sonstige Planzeichen

Transformatorstation
 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (20 kV-Kabel)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

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

2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitrugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmaschige Drahtzaune), Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

2.1.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.1.4 Geeignete Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

2.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.1.6 Die im 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. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

2.1.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Anlage einer Streuobstwiese
Die Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln und mit Obstbaumhochstämmen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzenabstand ca. 8 m).

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2.2.1 Im geplanten Dorfgebiet (MD) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 3

2.3.1 Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe von Wohnbaugrundstücken auf 800 qm als Höchstmaß begrenzt.

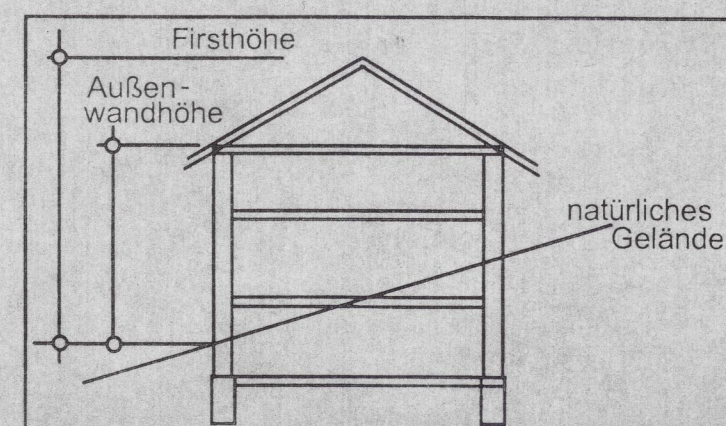
2.4 Gem. § 1 (5) BauNVO

2.4.1 Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

2.5 Gem. § 18 BauNVO

2.5.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.

2.5.2 Die talseitige Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt.



2.6 Gem. § 20 (3) BauNVO

2.6.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschößfläche mitzurechnen

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BAUGB

3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdach und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude unter 30qm Grundfläche.

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

3.4 Die Länge zusammenhängender Fassadenabschnitte wird auf max. 18 m begrenzt.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger (hier : OVAG Friedberg) durchzuführen.

4.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich, Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

4.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Aussachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Matapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schneepapfel
Schöner von Boskoop
Winterrambour

Birnen:

Alexander Lukas
Gellers Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetsche
Ortenauer Hauszwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Kirschen:

Büttner's rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnüsse:

Esterhazy II

Quitten:

versch. Sorten (Apfel- u. Birnenquitten)

5.2 Bäume:

Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

- Birke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Mehlbeere
- Eberesche
- Speierling
- Winterlinde
- Sommerlinde

5.3 Sträucher:

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Rosa canina

- Feldahorn
- Felsenbirne
- Gemeiner Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigförmiger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Hundsrose
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- Kreuzdorn
- Rhamnus frangula
- Rubus spec.
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia

- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjeliener (Geißschlinge)
- Selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 15.12.1993.

Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 20.01.1997 bis 24.02.1997 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 17.01.1997 vollendet.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 15. September 1994

Az.: V 32.2. 610 0401 1166 Vackrodt

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

**GEMEINDE FLORSTADT
ORTSTEIL NIEDER-MOCKSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"AM VIEHWEG"**

PLANUNGSSTAND: Juni 1997

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50