

- 1.0 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan darzustellen und für die Bauausführung verbindlich.
 - 1.2 Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m².
 - 1.3 Höhenlage der Gebäude
 - 1.31 Bei zweigeschossigen Gebäuden wird eine talseitige Gebäudehöhe von 6,0 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudeaußenwand (traufseitig).
 - 1.32 Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine talseitige Höhe von max. 3,5 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudeaußenwand (traufseitig).
 - 1.4 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Plan durch Pfeile dargestellt und für die Ausführung verbindlich.

1.5 Besondere Festsetzung für das Mischgebiet
Im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 231, 232, 235 und 236 (entlang der Kellerstraße) wird in Verbindung mit dem § 1 (5) der BauNVO festgesetzt, daß in diesem Teil des Mischgebietes ausnahmsweise Lagerplätze für Baumaterialien (Baufirma Rossler) zugelassen werden.
Die dB(A) - Werte der DIN-Lärmschutz im Städtebau für Mischgebiete finden hier Anwendung.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachneigung und Dachendeckung
Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Dachneigung mit 30 - 40° und bei zweigeschossigen Gebäuden mit 20 - 35° festgesetzt.
Die Dachendeckung hat in Ziegelfarbtönen zu erfolgen.
- 2.2 Drempe
Senkrechte Außenwände in Dachgeschos über dem zweiten Vollgeschos sind nicht zulässig.
- 2.3 Dachgauben
Gauben bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Sie dürfen zwei Drittel der Gesamtbaufläche nicht überschreiten.
- 2.4 Dachform
Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Bei eingeschossigen Gebäuden sind auch Walmdächer zulässig, wenn die Hauptfirstrichtung, parallel zur Straße, festgesetzt ist.
- 2.5 Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe über den angrenzenden Bürgersteig von 1,10 m bei einer Sockelhöhe von max. 0,30 m, im Bereich von Straßeneinmündungen, Kreuzungen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sie sind ohne Abstütze dem Straßengerade anzupassen. Massive Pfeiler sind nur an Ecken, Türen und Toren zulässig. Sie sind entweder als Hecken oder als durchbrochener Zaun aus Holz (Staketten) oder Metall auszuführen. Maschenrandzäune sind als straßenseitige Grundstückseinfriedigung unzulässig. Mögliche Stützmauern im Bereich des Vorgartens (z.B. bei Kellergaragen) dürfen höchstens das umliegende Gelände um 0,30 m überragen.
Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Straßenniveau nicht beeinträchtigen.
- 2.6 Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und nur eingeschossig errichtet werden. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Grenzständig nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer Dachneigung und in ihrer Bauflucht aufeinander abzustimmen.

Fortsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen:

7. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (i.V. § 9 (1)-16, 20 - BBauG)
Wasserrückhalt
Regenwasser ist von Dachflächen in eine Rückhalteanlage (Zisterne) zu leiten. Die Kapazität muß ca. 25 l/m² Dachfläche betragen. Die zur Zeit erforderlichen Hauskieranlagen sind konstruktiv (Zuleitungen von Regenwasserabfallrohr, Brauchwasserentnahme) für diesen Zweck einzurichten.
Nach späterem Anschluß der Hausentwässerung an den Kanal bleibt die Hauswasserkieranlage mittels eines Oberlaufes mit dem gemeindeeigenen Kanal verbunden und wird als Zisterne (s.v.o.) genutzt.
Anteil befestigter Flächen
Im gesamten Baubereich soll der Anteil "versiegelter" Flächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt bleiben. Wasserdurchlässige Beläge sind vorrangig zu verwenden.
8. Freiflächenplan
Die entsprechend den Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan als verbindlichen Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen. Über den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen. Es ist der gesamte Baumbestand, zu entfernen bzw. zu ersetzende Bäume, darzustellen.
Landschaftsplanerische Empfehlungen
Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung
1. Wandbegrünnungen
Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Hände in dem Bauwerk und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalierobst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

Textil. Festsetzung LANDSCHAFTSPLAN

1. Baumbestand
Der dargestellte Baumbestand ist zu sichern und langfristig zu erhalten. Als Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen an anderer Stelle des Grundstücks sind Bäume zu ersetzen, deren Abstand zur späteren Gebäudewand 3,0 unterschreitet, oder deren Kronen ausgemessert sind.
2. Vorgärten
Eine Nutzung der Abstandsflächen von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) als hauswirtschaftliche Fläche, Lager- und Abstellplatz ist nicht zulässig, ausgenommen die erforderliche Garagenzufahrt.
3. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Grundstücksfreiflächen
Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ausnahme: Lagerplatz im Mischgebiet. Ca. 25 % der gärtnerischen Fläche soll aus Baum- und Strauchpflanzungen bestehen. Grundsätzlich nicht zu pflanzen sind buntlaubige Gehölze und exotische Nadelgehölze, die sich baumartig entwickeln.
4. Standorte von Müllbehältern
Müllbehälter sind grundsätzlich am Haus zu integrieren. Ist Anordnung an der Straße unvermeidlich, sind sie mit Sichtblenden abzudecken, mit selbstklimmenden Gehölzen zu bepflanzen oder in einer Hecke zu integrieren.
5. Anpflanzung von Blumen
Entsprechend der Darstellung im Plan sind Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestpflanzgröße ist Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm (H 2 x v m B St 14/16). Die Arten sind folgenden Auswahlen zu entnehmen:

Private Vorgärten:

<i>Corylus kermesina</i> "Plena"	Rotdorn
<i>Sorbus spec.</i>	Ebereschensorten
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Halbhuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Castanea sativa</i>	Fichte Kastanie
<i>Malus floribunda</i>	Zierapfel
<i>Prunus ornus</i>	Blumenesche

Verkehrsflächen

Die Bäume werden mit Baumscheiben mindestens 1,5 m Ø sowie Einrichtungen zur Belüftung, Bewässerung und Schutz vor Beschädigung versehen.

Baumreihe (Gehweg an der Kirche), Standorte in Baumscheiben oder als Pflanzstreifen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus domestica</i>	Spielapfel
<i>Robinia pseud-acacia</i>	Robinienart
<i>Malus floribunda</i>	Zierapfel

Einzelbäume für Straßenplätze:

<i>Aesculus carnea spec.</i>	Rothblühende Horkastanie, Sorte
<i>Tilia cordata hybr.</i>	Winterlinde, robuste Hybride
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel

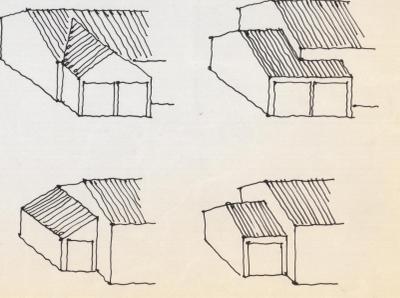
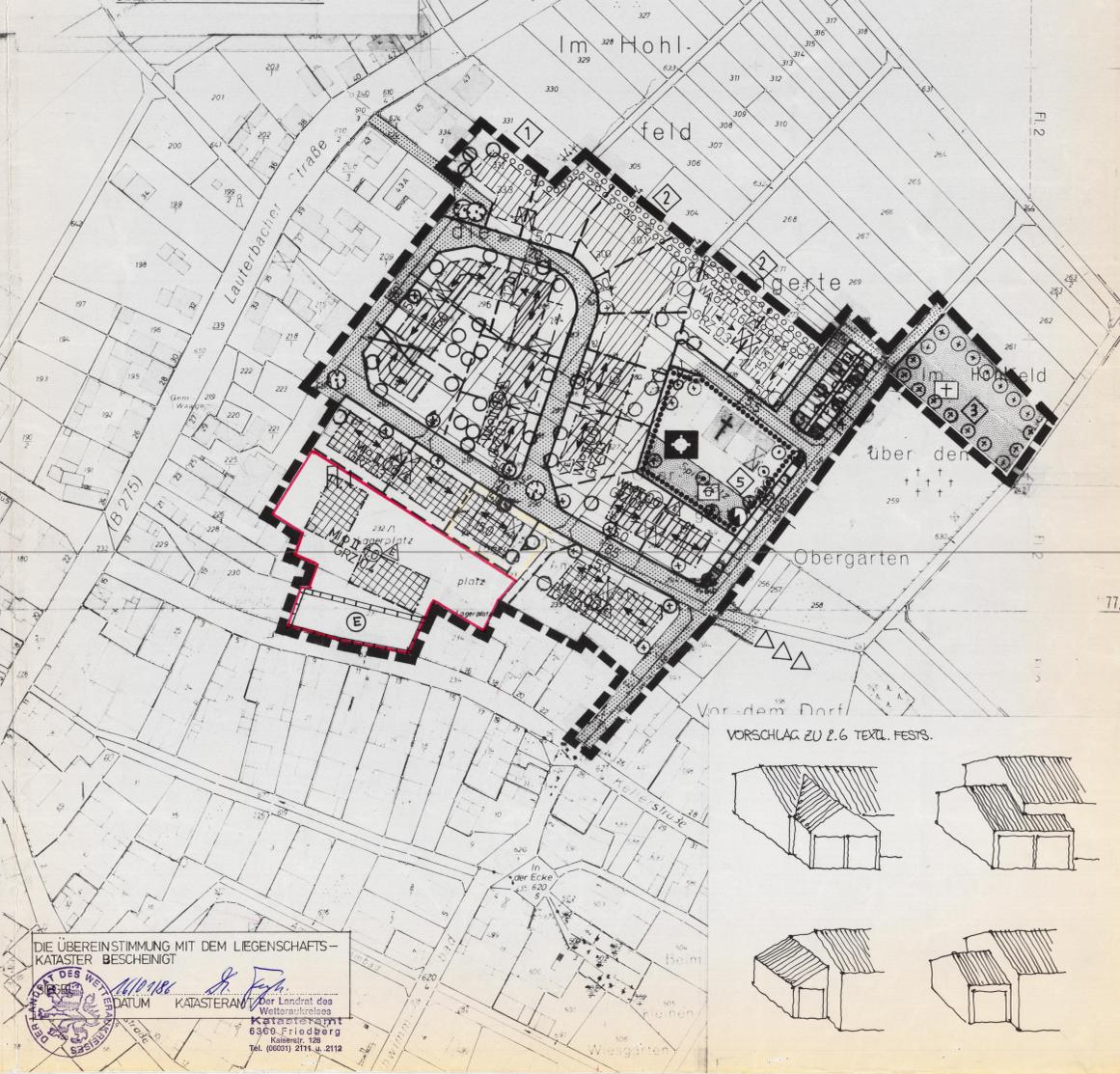
6. Besondere Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- 50 % der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindesthöhe ist Strauch, 2 x verpflanzt (Str. 2 x v v.), in Trapps zu je 5 Stück/Art und 1 Gehölz/m.
- Zulässige Arten sind:
- | | |
|---------------------------|---------------|
| <i>Rosa canina</i> | Heckenrose |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Viburnum lantana</i> | Schneeball |
| <i>Carpinus betulus</i> | Halbhuche |
| <i>Fuonyus europaeus</i> | Pfaffenhut |
| <i>Cornus mas</i> | Hartrieegel |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liuuster |
| <i>Prunus nadius</i> | Winkelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind alternativ folgende Arten (H 2 x v m B St 14/16):
- | | |
|-----------------------------|------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudo-platanus</i> | Bergahorn |
| <i>Quercus petraea</i> | Steineiche |

- Der Obstbaumbestand ist zu unterhalten. Bei Abgang sind Obstbaumhochstämme nachzupflanzen. Mindestens 10 % der Fläche ist mit Strauchgruppen folgender Artenauswahl zu bepflanzen (Str. 2 x v v., 1 St/m):
- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liuuster |
| <i>Rosa canina spec.</i> | Heckenrosen, Sorte |
| <i>Rosa spinosissima spec.</i> | Bibernellrosen, Sorte |
| <i>Syringa vulgaris spec.</i> | Flieder, Sorte |
| <i>Viburnum opulus sterilis</i> | Gefüllter Schneeball |
| <i>Fuonyus europaea</i> | Pfaffenhut |
| <i>Dambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| <i>Cornus mas</i> | Hartrieegel |

- Auf den 40m² am nördlichen Ortsrand liegenden Grundstücken ist die Einfriedigung im 4-m-Abstand von der Grundstücksgrenze (Ortsrandweg) zu errichten.
Diese 4-m-breite Abstandsfläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Die sechs südwestlich angrenzenden Grundstückseigentümer sind nutzungsbedingt, pflichtig und haben die landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfüllen. Die Fläche außerhalb der Strauchgruppen zwischen Weg und Zaun wird als Kräutergarten Mahnwiese angelegt und unterhalten.

- Die Grünfläche wird als Baumanger angelegt. Benflanzung alternativ mit Obstbaumhochstämmen oder Tilia cordata, Winterlinde.
- Grünstreifen und Pflanzinseln an Stellplatzflächen werden mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt. Als Bäume sind folgende Arten vorzusehen (H 2 x v m B 14/16), alternativ:
- | | |
|------------------------|-----------------|
| <i>Castanea sativa</i> | Fichte Kastanie |
| <i>Tilia euclora</i> | Friedlinde |
| <i>Quercus robur</i> | Steineiche |
- In Randzonen von Kirchenellende und Spielplatz sind entsprechend der Darstellung im Plan 9 Stück Tilia cordata (Winterlinde), H 2 x v m B 14/16 anzupflanzen.



PLANZEICHEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.81 (BGBl. I SEITE 833)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
- MISCHGEBIET MI
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- KIRCHE UND KIRCHL. ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAUGRENZE

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT RADIANANGABE
- STRASSENBELEGUNGSLINIE
- ÖFFENTL. PARKPLATZ

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- VERSORGSFLÄCHE
- TRAFOSTATION

GRÜNLÄCHEN + NICHTBEBAUBARE FREI- BZW GRUNDSTÜCKSFL.

- NICHTBEBAUBARE FLÄCHE MIT ÜBERWIEGENDER GRÜNDORNERISCHER NUTZUNG
- FLÄCHE Z. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGES

- FRIEDHOF - ÖFFENTLICH-
- KINDERSPIELPLATZ

VERBODENES

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- FESTGESETZTER GARAGENSTANDORT
- HAUPTGEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG

ZUBEREITENDE GEBÄUDE

- ZUBEREITENDE GEBÄUDE

NUTZUNGSGRENZE

- NUTZUNGSGRENZE

ZEICHENERKLÄRUNG - LANDSCHAFTSPLAN

- ANPFLANZEN U. OD. ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

- OBSTBAUM BESTAND
- LAUBBAUM BESTAND
- ANPFLANZUNG
- IM STRASSENRAUM

AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDE-VERTRETUNG VOM 16.3.83 (§ 21) BBauG)

FLORSTADT, DEN 21.01.86
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER PLANUNG (§ 2a) BBauG) DIE DARLEGUNG DER ALLG. PLANUNGSZIELE ERFOLGTE AM 30.08.1985
DIE ERÖRTERUNG DER ALLG. PLANUNGSZIELE ERFOLGTE IN DER ZEIT VON 16.9. BIS 7.10.83

FLORSTADT, DEN 21.01.86
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

DIE ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES ENTWURFS WURDE VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 30.05.85

FLORSTADT, DEN 21.01.86
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 22.07. BIS 23.08.1985
GEM § 2a(6) BBauG

FLORSTADT, DEN 21.01.86
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

ALS SATZUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 19.11.1985 BESCHLOSSEN.

FLORSTADT, DEN 21.01.86
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN
Genehmigt mit Ausnahme der rot umrandeten räumlichen und sachlichen Festsetzungen und mit den Auflagen der Verfügung vom 12.05.1987, Az.: V 3/34 - 61 d 04/01 - Nieder Mockstadt - Darmstadt, den 14.05.1987
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSCHAT
Im Auftrage
Pohman

FLORSTADT, DEN 21.01.86
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

DER GENEHM. BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12 BBauG UND § 7 ABS 3 HGO IN VERB. MIT DER HAUPTSATZUNG DER GEMEINDE FLORSTADT IN DER ZEIT VOM ... BIS ... ÖFFENTL. AUSGELEGT WORDEN. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT U. ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
FLORSTADT, DEN ...

FLORSTADT, DEN ...
SIEGEL
TRUPP-BÜRGERWEISER

Bodenordnungsverfahren:
Alle diesem B-Plan widersprechenden Festsetzungen weitergehender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.
Rechtsgrundlagen: §§ 1, 2, 2a, 4 - 12 des BBauG i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.8.76 (BGBl. I, S. 2295, der 1.5.77), geändert durch Art. 9 des Gesetz z. Beechtung von Verfahren u. zur Erleichterung von In-We stitionen im Städtebaurecht v. 6.7.79 (BGBl. I, S. 949), §§ 1, 4, 12 - 20, 21a, 22 u. 23 d. BBauG v. 29.7.77 (BGBl. I, S. 1763), §§ 1, 2 u. 3d Planzeichenverordnung v. 30.7.81 (BGBl. I, S. 633), § 1d. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den B-Plan v. 28.1.77 (GVBl. I, S. 102), § 11b Abs. 1 HBO i.d.F.v. 16.12.77 (GVBl. I, S. 2), § 5 u. 7 HGO i.d.F.v. 1.4.81 (GVBl. I, S. 66).

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN LAUT HENdG

der Gemeinde FLORSTADT WETTERAUKREIS

Ortsteil Nieder Mockstadt

für das Gebiet „Die Hohlwingerte“

M = 1 : 1 000

Anlage: Die Begründung

Hessische Landgesellschaft mbH
Fachbereich 2.2 Bauleitplanung
Gemeinde-Entwicklungsplanung

10.09/83
STAND 6/85