

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806), in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Lediglich in dem nordwestlichen WA-Gebiet, das an die Niddastraße angrenzt und durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung kenntlich gemacht ist, sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig.

1.3 In dem MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, 7 und 8 zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätigkeiten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 In dem MI-Gebiet sind ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO ausgehen. Für diese Nutzung gilt Folgendes: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der Erweiterungsfäche die Emissionskontingente weder tags (6 bis 22 Uhr) L_{eq,tags} = 55 dB(A) noch nachts (22 bis 6 Uhr) L_{eq,nachts} = 40 dB(A) überschreiten.

1.5 In dem MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungstätigkeiten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Beim Maß der baulichen Nutzung sind in den WA-Gebieten z.T. sowohl Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ) als auch Grundflächen (GR) und Geschosflächen (GF) festgesetzt. Das jeweils kleinste Maß ist als Maximalwert verbindlich.

1.7 Entlang der B 275 (Umgezung 1) sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dafür ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Die Lärmschutzmaßnahme ist dabei möglichst dicht an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu erstellen, um den Abstand zur Lärmquelle gering zu halten und damit eine optimale Abschirmung zu erreichen. Die Lärmschutzvorrichtungen müssen mit Baubeginn des ersten Wohnhauses fertig gestellt sein (§ 9 Abs. 2 BauGB). An oder auf den Lärmschutzmaßnahmen sind keinerlei Werbeanlagen zulässig.

1.8 In den südöstlich an die Lärmschutzvorrichtung angrenzenden Baufenstern (Umgezung 2), die als Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgezt sind, ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Um die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen, ist für die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen mindestens ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 40 dB sicherzustellen.

1.9 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.

2.2 Auf den Baugrundstücken sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Der Anteil von heimischen Nadelgehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste darf 20 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.

2.3 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.

2.4 Die Fläche für den Lärmschutzwall ist entsprechend der Vorgaben unter Punkt 6 anzulegen und zu pflanzen.

2.5 Je angefangene 150 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein standortgerechter kleiner Laubbaum II. Ordnung unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können in Abhängigkeit von den Erschließungsanforderungen variiert werden, wenn dabei die Gesamtanzahl der Neupflanzungen gesichert bleibt.

2.6 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengrubendecke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

2.7 Der zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünstreifen ist mit einer mehrreihigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen und, zum Mischgebiet hin, mit standortgerechten Laubbäumen unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu bepflanzen, um eine Schutzwirkung für das Wohngebiet zu erreichen.

3. Zuordnungsfestsetzung

Den öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Durchführung der Anlage und Pflege aller Straßenbäume und der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich zugeordnet. Die Durchführung aller anderen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich wird den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

4. Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 In den WA-Gebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Pult-, Zelt- oder Walmdächer zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das nordwestliche WA-Gebiet, das an die Niddastraße angrenzt und durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung kenntlich gemacht ist.

4.2 In den WA-Gebieten ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

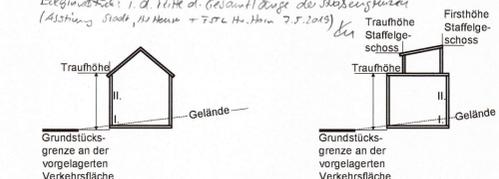
4.3 In den WA-Gebieten sind als Dachendeckung aller geeigneten Dächer lediglich ortsübliche Materialien in Rot- und Brauntönen sowie schiefergrau zulässig. Für flach geneigte Dächer ist auch eine Metalleindeckung zulässig. Fläche Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

4.4 In den WA-Gebieten dürfen Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte bei eingeschossigen Gebäuden eine Gesamtlänge von max. 50% bei zweigeschossigen Gebäuden eine Gesamtlänge von max. 25% der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.5 Die Gebäude- bzw. Fassadenbreite darf in den WA-Gebieten höchstens 18 m betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude für Altenwohnanlagen bzw. Pflegeheime und Betreutes Wohnen.

4.6 In den WA-Gebieten darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 6,50 m nicht überschreiten. Bei einem Staffelfloßgeschoss darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand Staffelfloßgeschoss / Dachhaut) 10 m und die Firsthöhe (bei Pultdächern die oberste Schnittlinie Außenwand Staffelfloßgeschoss / Dachhaut) 11 m nicht überschreiten.

Die Höhen sind auf die vorgelagerte Verkehrsfläche, gemessen an dieser Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, zu beziehen.



4.7 Bei Gewerbegebäuden darf die traufseitige Außenwandhöhe 6,00 m nicht überschreiten. Die Höhen ist auf die vorgelagerte Verkehrsfläche, gemessen an dieser Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, zu beziehen.

4.8 In den WA-Gebieten sind Nebengebäude und Kleingaragen nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

4.9 In den WA-Gebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Folgende Materialien sind zulässig: Laubholzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.

4.10 In den WA-Gebieten sind Mülltonnen-Stellplätze bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

4.11 Private Stellplätze sind durch kleine Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung, gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bäume nicht zur Verschattung von Dachflächen führen, die für Solarnutzung geeignet sind.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

5.2 Bei Beplantungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

5.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.4 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebiets für die Heilquellen von Bad Nauheim und der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

5.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.6 Die Verwendung von Nachtspeicheröfen ist verboten.

5.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Die Aussagen der Machbarkeitsprüfung (Umweltbüro Schotten 2001) zur Brandreserve sind zu beachten. Für den Einbau von Hydranten ist die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

5.8 Aufgrund der Lärmemissionen die von der Bundesstraße ausgehen wird von Seiten der Stadt empfohlen, in den direkt angrenzenden Baufenstern die ruhbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) und Terrassen zu den lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Dieser Hinweis ist im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Lärmschutz zu sehen. Darüber hinaus wird die Verwendung schalldämmender Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion oder ggf. eine zentrale Lüftungseinrichtung empfohlen, da eine ausreichende Schlafruhe in den Räumen nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann. Die zur Verwendung kommenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (mit Ventilatorunterstützung) sind dabei auf die Schallschutzanforderungen der Fenster abzustimmen. Alternativ kann auch eine zentral kontrollierte Lüftung zum Einsatz kommen.

5.9 Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Dem Straßengelände der B 275 dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.

5.10 Nach Bundesfernstraßengesetz dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, in der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone an der B 275, nicht errichtet werden. Dies betrifft Bauwerke jeglicher Art - also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen.

5.11 Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist die Archäologische Denkmalpflege des Kreises mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, damit eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen werden kann. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-Archäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutz-rechtliche Genehmigung erforderlich werden. Da beim Auftreten umfangreicher archäologischer Befunde durch die weitere Bebauung Bodendenkmäler zerstört werden, muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, die das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Venusacher zu tragen.

5.12 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.13 Es wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegenden Unterlagen im Feld „Düpler Schanze“, welches das Plangebiet überdeckt, Untersuchungsarbeiten zu bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Die genaue Lage und der Umfang der Untersuchungen liegen bei der Bergaufsicht nicht vor. Aufgrund der Hinweise wird empfohlen, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und sich ggf. mit den zuständigen Behörden zum weiteren Vorgehen abzustimmen.

5.14 Die Stadt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

5.15 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG befinden, die bei notwendigen Erdarbeiten zu berücksichtigen sind. Arbeiten im Bereich dieser Kabel sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.16 Zum Schutz von Vogelnestern soll die Räumung der Baufelder außerhalb der Brutzeit (ab Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden. Der Zeitraum beinhaltet auch die Wochenstubezeit der Fledermäuse. Die Zeitvorgabe gilt sowohl für das Roden von Gehölzen als auch für die Räumung bzw. das Abschneiden von Offenlandflächen. Davon kann ggf. abgesehen werden, sofern durch vorherige Kontrollen (Baumhöhlen) bzw. biologische Baubegleitung bestätigt wird, dass im Räumungsbereich keine Individuen oder Nester geschützter Arten vorhanden sind. (s. Vorgaben § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

6. Anlage und Pflege der Lärmschutzmaßnahme

Im Bereich der Lärmschutzmaßnahme ist eine mehrreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Pflanzung soll zu 20 % aus Heistern und zu 80 % aus Sträuchern bestehen. Die Gehölze sind in Abstand von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

7. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt. Bei der Anpflanzung von Nadelgehölzen sind die Arten der Pflanzliste verbindlich. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Gehölze, welche sich nicht für die Beplantung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung) - Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet. Hierbei sind für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen: Acer platanoides (Spitzahorn) *, Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *, Fagus sylvatica (Rohruche) *, Fraxinus excelsior (Esche) *, Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Eiseneiche) *, Salix alba (Weidenweide), Salix fragilis (Krackweide), Tilia cordata (Vierlinden) *, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung) - Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet: Acer campestre (Feldahorn) *, Alnus glutinosa (Schwarzleite), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche) *, Corylus avellana (Wald-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel) *, Crataegus laevigata (Roldorn) *, Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Weißapfel) *, Prunus avium (Vogelkirsche) *, Prunus mahaleb (Steinweissel), Prunus padus (Traubeneiche), Rhamnus frangula (Faulbaum) **, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere) *, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) **, Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere) + und Hochstamm-Obstbäume

Sträucher - Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartleiger) +, Euonymus europaeus (Pflaumenhecke) **, Ligustrum vulgare (Liguster) **, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +, Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec. Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder) +, Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) **

Große heimische Nadelbäume (Bäume I. Ordnung) - Fichte (Picea abies), Weiß-Tanne (Abies alba), Lärche (Larix decidua), Zäbel-Kiefer (Pinus combris), Berg-Kiefer (Pinus nigra), Kiefer oder Föhre (Pinus sylvestris). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner und können auch im Hausgarten angepflanzt werden.

Heimische Nadelgehölze (Sträucher/Großsträucher) - Eibe (Taxus baccata) +, Wacholder (Juniperus communis). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner und können auch im Hausgarten angepflanzt werden.

Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc. - Gehölze, welche sich nicht für die Beplantung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet. Selbstklimmer, Campsis radicans (Trompetenbaum), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) **, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Jungfernebe), Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pflaumerde) **, Clematis-Arten **, Humulus lupulus (Hopfen), Humulus lupulus (Gelbblätler) +, Polygonum aubertii (Kletterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Lilaerbsen) **

Extensive Dachbegrünung - Extensivbegrünung sind naturam angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Am Schwarzen Berg" TB 3 wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 15.12.1993 gefasst. Die Offenlage fand in der Zeit vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014 statt und die erneute Beteiligung in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 15.12.2014. Die Planung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.01.2015 als Satzung beschlossen und am 06.02.2015 bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

1. Änderung

Der Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.07.2015 gefasst. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB fand in der Zeit vom 01.08.2016 bis einschließlich 02.09.2016 statt. Die 1. Planänderung wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2016 beschlossen. Der Beschluss des geänderten Bebauungsplans wurde am 21.10.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

2. Änderung

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2018.

Florstadt, den 11. Jan. 2018

Unger, Bürgermeister

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 05.11.2018.

Florstadt, den 07. Jan. 2019

Unger, Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2018.

Florstadt, den 07. Jan. 2019

Unger, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

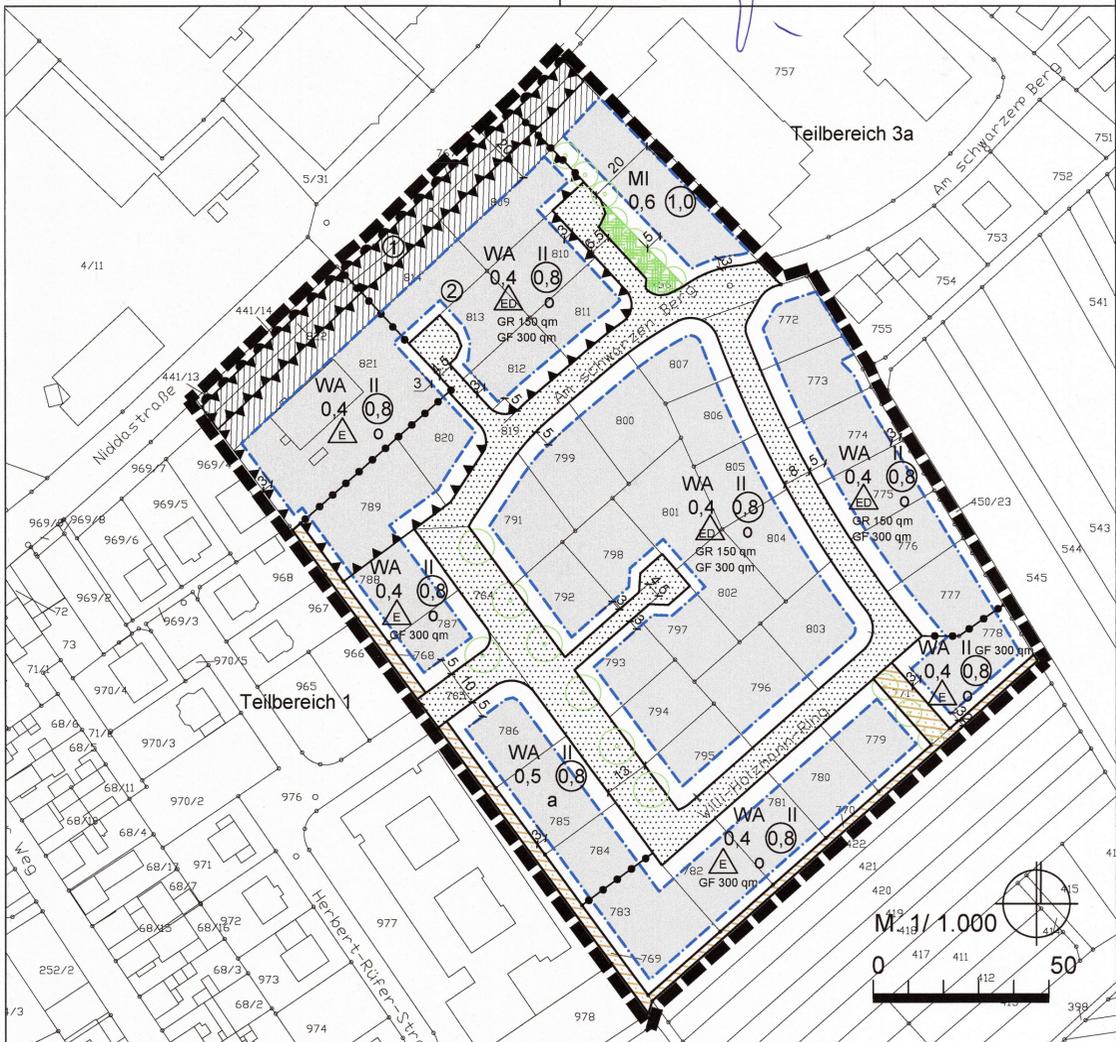
Florstadt, den 07. Jan. 2019

Unger, Bürgermeister

Der Beschluss des geänderten Bebauungsplans wurde am 15.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Florstadt, den 18. April 2019

Unger, Bürgermeister



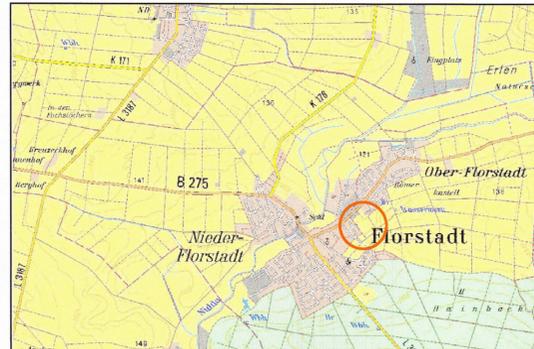
Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include WA (Allgemeines Wohngebiet), MI (Mischgebiet), 0.8 (Geschossflächenzahl - GFZ), 0.4 (Grundflächenzahl - GRZ), GR 150 m² (Grundfläche als Höchstmaß), GF 300 m² (Geschossfläche als Höchstmaß), II (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß), o (offene Bauweise), a (abweichende Bauweise - Länge der Gebäude bis 55 m zulässig), E (nur Einzelhäuser zulässig), ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig), Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg und landwirtschaftlicher Weg, öffentliche Grünfläche, Baumanpflanzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB, Bauverbotszone, Umgrenzung der Fläche für eine Lärmschutzmaßnahme (aktive/passive), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung.

Katasterübereinstimmungsvermerk

Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei des Vermessungsbüros Schütz / Vollmer vom Juli 2016 (Auszug aus der ALK der Gemeinde Florstadt, Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation). An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

Stadt Florstadt - Ober-Florstadt Bebauungsplan Nr. 2.04 "Am Schwarzen Berg" TB 3 2. Änderung



Hinweis:

Die 2. Änderung ersetzt die Planzeichnung des am 06.02.2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 2.04 "Am Schwarzen Berg" TB 3 und dessen 1. Änderung (Rechtskraft am 21.10.2016). Die Begründungen zu der Planung von 2015 und der 1. Änderung behalten für die nicht geänderten Inhalte ihre Gültigkeit.

Büro Dr. THOMAS Stadtplaner + Architekt AKH Ritterstr. 6, 61116 Bad Vilbel TEL: 06101582106 FAX: 06101582108 Mail: info@buerothomas.com www.buerothomas.com

Stand: November 2018