

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998, I, S. 137) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Flanzschemaverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 56), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (GVBl. I, S. 434).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, 7 und 8 zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im MI-Gebiet sind ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 qm zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO ausgehen. Für diese Nutzung ist die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet gutachterlich nachzuweisen.

1.3 Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Für die mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücke ist das Maß der baulichen Nutzung neben der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl durch eine maximal zulässige Grundfläche von 150 qm bzw. Geschossfläche von 300 qm pro Wohngebäude beschränkt. Das kleinste Maß ist als Maximalwert jeweils verbindlich. Eine Wohnbebauung ist hier nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

1.5 In dem nördlichen MI-Gebiet das direkt an die B 275 angrenzt, ist als Lärmschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Die Lärmschutzvorrichtung muss mit Baubeginn des ersten Wohnhauses errichtet sein.

1.6 In den südöstlich an die Bundesstraße angrenzenden Baufenstern ist für Schlaf- und Kinderzimmerfenster, die in Richtung der B 275 orientiert sind, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Dabei ist ein Schalldämm-Maß R_{w, res} in Höhe von 25 dB(A) gem. VDI 2719 einzuhalten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke sind zu mindestens 30 % 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 In den MI-Gebieten sind auf den Baugrundstücken standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Der Anteil von heimischen Nadelgehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste darf 20 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.

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

2.4 Je angefangene 150 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein standortgerechter Laubbau I. Ordnung unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

2.5 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3. Zuordnungsfestsetzung

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

4. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Bei Wohngebäuden sind als Dachform nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

4.2 Bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

4.3 Bei Wohngebäuden sind als Dachendeckung aller geneigten Dächer lediglich ortübliche Materialien in Rot- und Brauntönen oder Schiefer zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

4.4 Bei Wohngebäuden 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 Bei Wohngebäuden darf die Gebäude- bzw. Fassadenbreite höchstens 18 m betragen.

4.6 Bei Wohngebäuden darf die traufseitige Außenwandhöhe 6,50 m nicht überschreiten. Für den Gebäudeausschnitt ist das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes als Bezug zu Grunde zu legen.

4.7 Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig.

4.8 Bei Gewerbegebäuden darf die traufseitige Außenwandhöhe 6,00 m nicht überschreiten. Für den Gebäudeausschnitt ist das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes als Bezug zu Grunde zu legen.

4.9 Für die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke sind Nebengebäude und Kleingaragen nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

4.10 Für die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke sind Einfriedungen entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzläune, transparente Metallläune, begrünte Maschendrahtläune.

4.11 Für die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke sind Mülltonnen-Stellplätze bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umplanzen.

4.12 Private Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau, gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

5. Allgemeine Hinweise

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

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

5.3 Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet 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. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

5.5 Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Florstadt für die zentrale Betriebswasserversorgung einen Anschluss- und Benutzungszwang aussprechen kann. Um die Bedingungen für die Versorgung mit Betriebswasser im Baugebiet zu regeln und den Einbau eines zweiten Leitungsnetzes in jedem Gebäude zu gewährleisten, wird zwischen der Gemeinde und den "Betriebswasserkunden" ein Anschluss- und Liefervertrag abgeschlossen.

5.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.7 Die Verwendung von Nachtspeicheröfen ist unerwünscht.

5.8 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Die Aussagen der Machbarkeitsprüfung (Umweltbüro Schotten 2001) zur Brandreserve sind zu beachten. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

5.9 Aufgrund der Lärmemissionen die von der Bundesstraße ausgehen wird von Seiten der Gemeinde empfohlen, in dem direkt angrenzenden Bauflächen die ruhbedingten Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu der Lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

10.5 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Straßenverkehrsbehörde Forderungen auf Lärmschutzmaßnahmen oder sonstige Forderungen, die sich auf die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen stützen, anerkannt werden. Dem Straßengelände der B 275 dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.

5.11 Nach dem Fernstraßengesetz dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, an der B 275 in einer Entfernung von bis zu 20 Metern (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies betrifft Bauwerke jeglicher Art - also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und notwendigen Stellplätze.

5.12 Innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße 275 sind Werbeanlagen nur dann genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung der baulichen Anlage unterordnen und wenn sie in ihrer Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf der Bundesstraße zu nehmen. Leuchtreklamen sind unzulässig.

5.13 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 - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

5.14 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altlagerungen, 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 Gemeinde, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

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

5.16 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 Versorgungsgründer abzustimmen.

5.17 Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich innerhalb einer ertöschenen Bergbaurechtigung liegt. Auf Spuren alten Bergbaus ist zu achten und gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

6. 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 Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte "Columnare") auszuwählen:
Acer platanoides (Spitzahorn) *, Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *, Fagus sylvatica (Rothtanne) *, Fraxinus excelsior (Eiche) *, Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) *, Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) *, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) 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 (Schwarzalpe), 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 (Wildapfel) *, Prunus avium (Vogelkirsche) *, Prunus mahaleb (Steinweisel), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum) **, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbäuer) *, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *, Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere) + und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hirtrei), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) **, 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) **

Pflanzqualität zu a, b und c:
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Hochstämmle mit Ballen 2 x v., 10 -12 SLU., Hochstämmle mit Ballen 3 x v., 16 -20 SLU.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Hochstamm mit Ballen 3 x v., 16-18 SLU., Solitär mit Ballen 3 x v., 125 -150 oder 150 - 200, Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150, Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150
Sträucher: Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150, auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.
Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) **, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungferrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veltchil" (Wilder Wein)

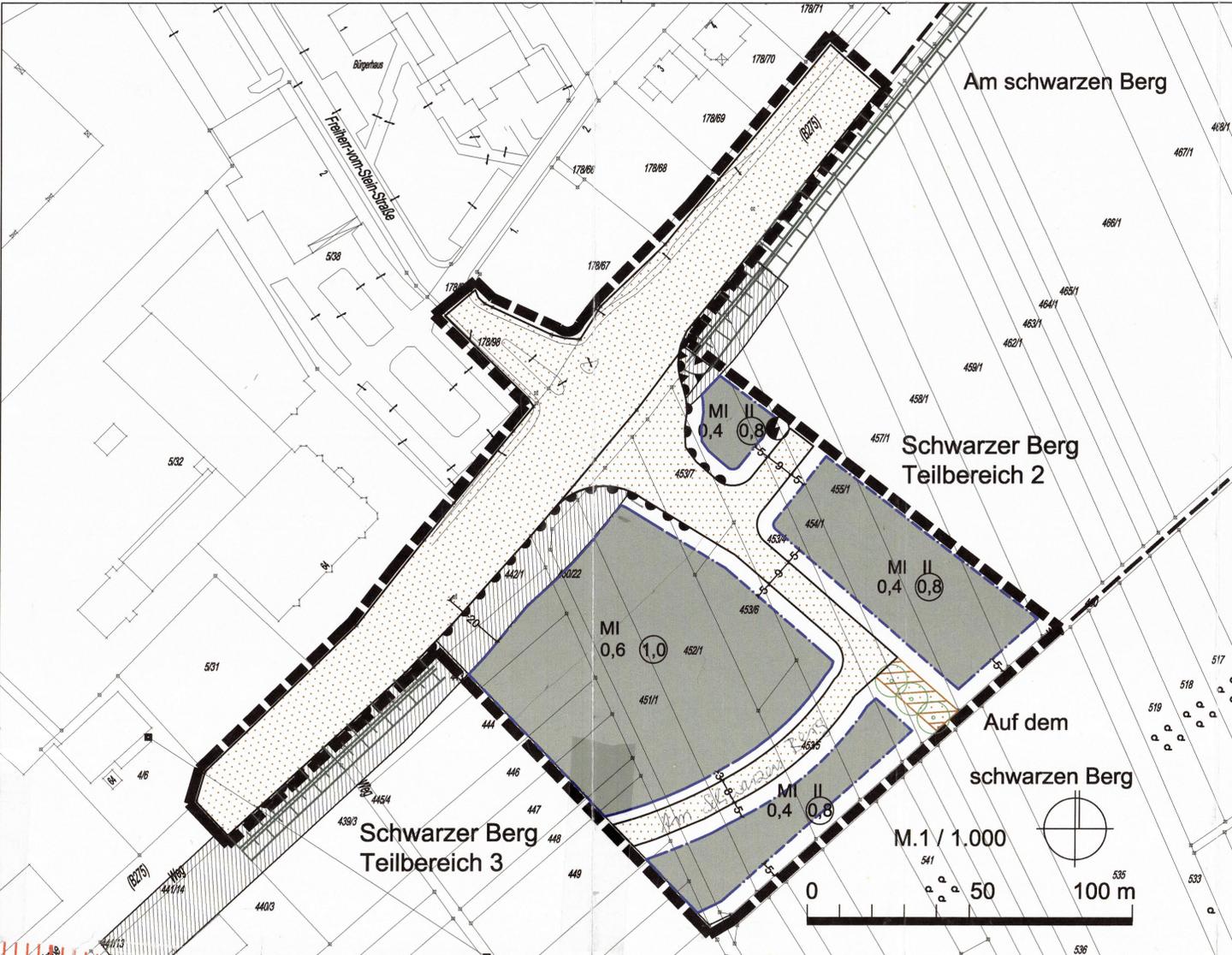
Pflanzen, die Kletterpflanzen benötigen: Actinidia arguta (Strahlhüffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) **, Clematis-Arten **, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Gelblücker) *, Polygonum auberti (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) **

e) Extensive Dachbegrünung
Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.
Extensivbegrünung für Flachdächer: Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

f) Nadelgehölze
Bäume: Abies alba (Weißtanne), Ginkgo biloba (Fächerblattbaum), Larix decidua (Lärche), Larix kaempferi (Japanische Lärche)
Sträucher: Juniperus communis (Weichholder), Taxus baccata (Eibe)

Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
---	Baugrenze
[grün]	überbaubare Grundstücksfläche
[weiß]	nicht überbaubare Grundstücksfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[gestrichelt]	Straßenverkehrsfläche
[schraffiert]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg für Fußgänger, Radfahrer und Anlieger -
[Blitzsymbol]	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
[Kreis]	Baumanpflanzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
[schraffiert]	Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG
[Dreieck]	Umgrenzung der Fläche für eine Lärmschutzmaßnahme
[dick gestrichelt]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Verfahrensvermerke

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 15. Dezember 1993.

Florstadt, den 20. April 2006

Siegel

Stürzt, V. Beigeordnete

Offenlage gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB in der Zeit vom 07. November 2005 bis einschließlich 07. Dezember 2005.

Florstadt, den 20. April 2006

Siegel

Stürzt, V. Beigeordnete

Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 13. Februar 2006 bis einschließlich 27. Februar 2006.

Florstadt, den 20. April 2006

Siegel

Stürzt, V. Beigeordnete

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 29. März 2006.

Florstadt, den 20. April 2006

Siegel

Stürzt, V. Beigeordnete

Genehmigt

am 6. 6. 2006

Az.: III 31.2-6.60.02.01.33

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

H. Dietel-Wieder

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und in Kraft treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Florstadt, den

Siegel

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

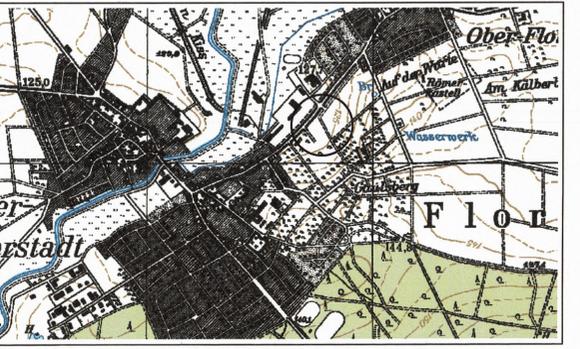
.....

.....

.....

.....

.....



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt ASKH
Rittersir. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/862106
FAX: 06101/862108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
STAND: März 2006