

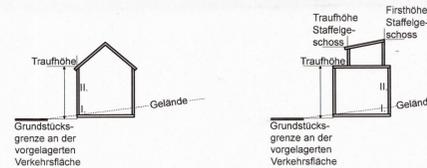
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist...

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).



6. Anlage und Pflege der Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich der Lärmschutzmaßnahme ist eine mehrreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste als freiwachsende Hecke zu entwickeln.

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.

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.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung) - Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können.

Sträucher - Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) +, Euonymus europaeus (Pfefferröhchen) ++, Ligustrum vulgare (Liguster) ++, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) ++, Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec.

Große heimische Nadelbäume (Bäume I. Ordnung) - Fichte (Picea abies), Weiß-Tanne (Abies alba), Lärche (Larix decidua), Zirbel-Kiefer (Pinus cembra), Berg-Kiefer (Pinus mugo), Kiefer oder Föhre (Pinus sylvestris).

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

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++, Clematis-Arten ++, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter) ++, Polygonum auberti (Knoterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) ++

Extensive Dachbegrünung - Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln.

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.

1. Änderung

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung vom 13.07.2015.

Florstadt, den 10. Okt. 2016 Unger, Bürgermeister Siegel

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis einschließlich 02.09.2016.

Florstadt, den 10. Okt. 2016 Unger, Bürgermeister Siegel

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2016.

Florstadt, den 10. Okt. 2016 Unger, Bürgermeister Siegel

Der Beschluss des geänderten Bebauungsplans wurde am 21.10.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Florstadt, den 03. Nov. 2016 Unger, Bürgermeister Siegel

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

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 pflegen.

2.5 Je angefangene 150 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein standortgerechter kleiner Laubbau II. Ordnung unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

2.6 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, 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.

3. Zuordnungsfestsetzung

Den öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Durchführung der Anlage und Pflege aller Straßenbäume und der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich zugeordnet.

4. Festsetzungen gem. § 81 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.

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 Dacheindeckung aller geneigten Dächer lediglich ortsbliche Materialien in Rot- und Brauntönen sowie schiefergrau zulässig.

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. Ausnahmen 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 Staffeleschoss darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand Staffeleschoss / Dachhaut) 10 m und die Firsthöhe (bei Pultdächern die oberste Schnittlinie Außenwand Staffeleschoss / Dachhaut) 11 m nicht überschreiten.

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: Laubgehölzhecken, transparente Holzläuze, transparente Metallläuze, begrünte Maschendrahtläuze.

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

4.11 Private Stellplätze sind durch kleine Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbau 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 Bepflanzungsmaßnahmen 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, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.4 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebiets für die Heilquellen von Bad Nauheim und der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.

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.

5.8 Aufgrund der Lärmemissionen die von der Bundesstraße ausgehen wird von Seiten der Stadt empfohlen, in den direkt angrenzenden Baufenstern die ruhebedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) und Terrassen zu der lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

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.

5.10 Nach Bundesfernstraßengesetz dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, in der zeitlich-räumlich festgesetzten Bauverbotszone an der B 275, nicht errichtet werden.

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 Skeletreste, entdeckt werden.

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.

5.13 Es wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegenden Unterlagen im Feld „Düppel Schanze“, welches das Plangebiet überdeckt, Untersuchungsarbeiten zu bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden.

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.

5.16 Zum Schutz von Vogelnestern soll die Räumung der Baufelder außerhalb der Brutzeit (ab Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden.

Katasterübereinstimmungsvermerk

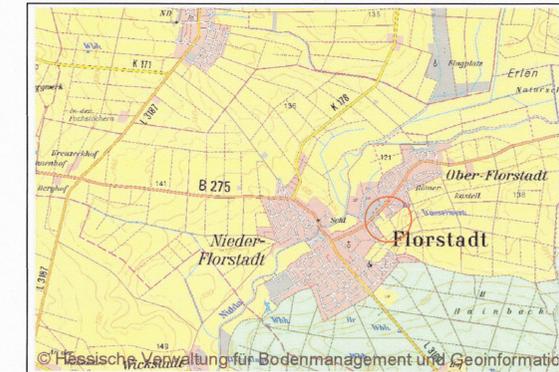
Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei des Vermessungsbüros Schütz / Vollmer vom Juli 2016 (Auszug aus der ALK der Gemeinde Florstadt, Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).



Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include WA (Allgemeines Wohngebiet), MI (Mischgebiet), 0.8 (Geschossflächenzahl), 0.4 (Grundflächenzahl), II (Zahl der Vollgeschosse), O (offene Bauweise), E (Einzelhäuser), ED (Einzel- und Doppelhäuser), Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Grünfläche, Baumanpflanzung, Bauverbotszone, Umgrenzung der Fläche für eine Lärmschutzmaßnahme, and Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Stadt Florstadt - Ober-Florstadt Bebauungsplan Nr. 2.04 "Am Schwarzen Berg" TB 3 1. Änderung



Hinweis:

Die 1. Änderung ersetzt die Planzeichnung des am 06.02.2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 2.04 "Am Schwarzen Berg" TB 3. Die Begründung zu der Planung von 2015 behält für die nicht geänderten Inhalte ihre Gültigkeit.