

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.V. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.V. 20.09.2013, der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, 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.
- In dem 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).
- 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 Erweiterungsfläche 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.
- In dem MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Beim Maß der baulichen Nutzung sind in den WA-Gebieten z.T. sowohl Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) festgesetzt. Das jeweils kleinste Maß ist als Maximalwert verbindlich.
- 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 Baumgummi des ersten Wohnhauses fertig gestellt sein (§ 9 Abs. 2 BauGB). An oder auf den Lärmschutzmaßnahmen sind keinerlei Werbeanlagen zulässig.
- 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, Rolllädenkasten usw.) von Aufenthaltsräumen mindestens ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von erf. R_{w,req} = 40 dB sicherzustellen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

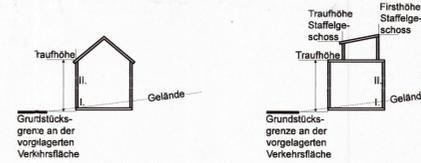
- Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
- Auf den Baugrundstücken sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Der Anteil von heimischen Nadelgehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste darf 20 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.
- Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fenestros sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.
- Die Fläche für den Lärmschutzwall ist entsprechend der Vorgaben unter Punkt 6 anzulegen und zu pflegen.
- 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.
- Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).
- 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. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 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.
- In den WA-Gebieten ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.
- In den WA-Gebieten sind als Dacheindeckung aller geneigten Dächer lediglich örtliche Materialien in Rot- und Brauntönen sowie schiefergrau zulässig. Für flach geneigte Dächer ist auch eine Metalleindeckung zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.
- 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.
- 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.
- In den WA-Gebieten darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 6,50 m nicht überschreiten. Bei einem Staffelgeschoss darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand Staffelgeschoss / Dachhaut) 10 m und die Firsthöhe (bei Pultdächern die oberste Schnittlinie Außenwand Staffelgeschoss / Dachhaut) 11 m nicht überschreiten. Die Höhen sind auf die vorgelagerte Verkehrsfläche, gemessen an dieser Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, zu beziehen.



- 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.
- In den WA-Gebieten sind Nebengebäude und Kleingärten nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.
- 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 Holzzaun, transparente Metallzaun, begrünte Maschendrahtzaun.
- In den WA-Gebieten sind Mülltonnen-Stellplätze bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.
- Private Stblplätze 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

- Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim und der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.
- Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- Die Verwendung von Nachtspeicheröfen ist verboten.

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 sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

- Aufgrund der Lärmemissionen die von der Bundesstraße ausgehen von Seiten der Stadt empfohlen, in den direkt angrenzenden Baufenstern die ruhebedürftigen Räume (Möbel-, Schlaf- und Kinderzimmer) und Terrassen zu der lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Dieser Hinweis ist im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Lärmschutz zu sehen. Darüber hinaus wird die Verwendung schalldämmter 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen (mit Ventilatorunterstützung) sind dabei auf die Schallschutzanforderungen der Fenster abzustimmen. Alternativ kann auch eine zentral kontrollierte Lüftung zum Einsatz kommen.

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.

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.

11. Da im Bepflanzungsbereich 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. 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, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Veursacher zu tragen.

12. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte 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.

13. Es wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegenden Unterlagen im Feld „Düppel Schanze“, welches das Plangebiet überdeckt, Untersuchungsarbeiten zu bergbauähnlichen 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.

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.

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.

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 Abschieben von Offenlandflächen. Davon kann ggf. abgewichen werden, sofern durch vorherige Kontrollen (Baumhöhlen) bzw. biologische Baubegleitung bestätigt wird, dass im Räumungsbereich keine Individuen oder Nester geschützter Arten vorhanden sind. (s. Vorhaben § 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 Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet

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 (Bengahorn) *, Fagus sylvatica (Rotbuche) *, Fraxinus excelsior (Eiche) *, Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) *, Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) *, 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 (Schwarzalre), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche) *, Corylus avellana (Wald-Hassel), Corylus colurna (Baum-Hassel) *, Crataegus laevigata (Roldorn) *, Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel) *, Prunus avium (Vogelkirsche) *, Prunus mahaleb (Steinweissel), Prunus padus (Traubeneisiche), Rhamnus frangula (Faulbaum) **, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere) *, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) **, Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Eisbeere) + und Hochstamm-Obstbäume

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

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). 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 Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet. Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Eonymus-forunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) ++, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchoi" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffl), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++, Clematis-Arten ++, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Gelblätter) +, Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) ++

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.1993.

Florstadt, den 04.08.2014
Unger, Bürgermeister

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB in der Zeit vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014.

Florstadt, den 04.08.2014
Unger, Bürgermeister

Erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 15.12.2014.

Florstadt, den 16.11.2014
Unger, Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.01.2015.

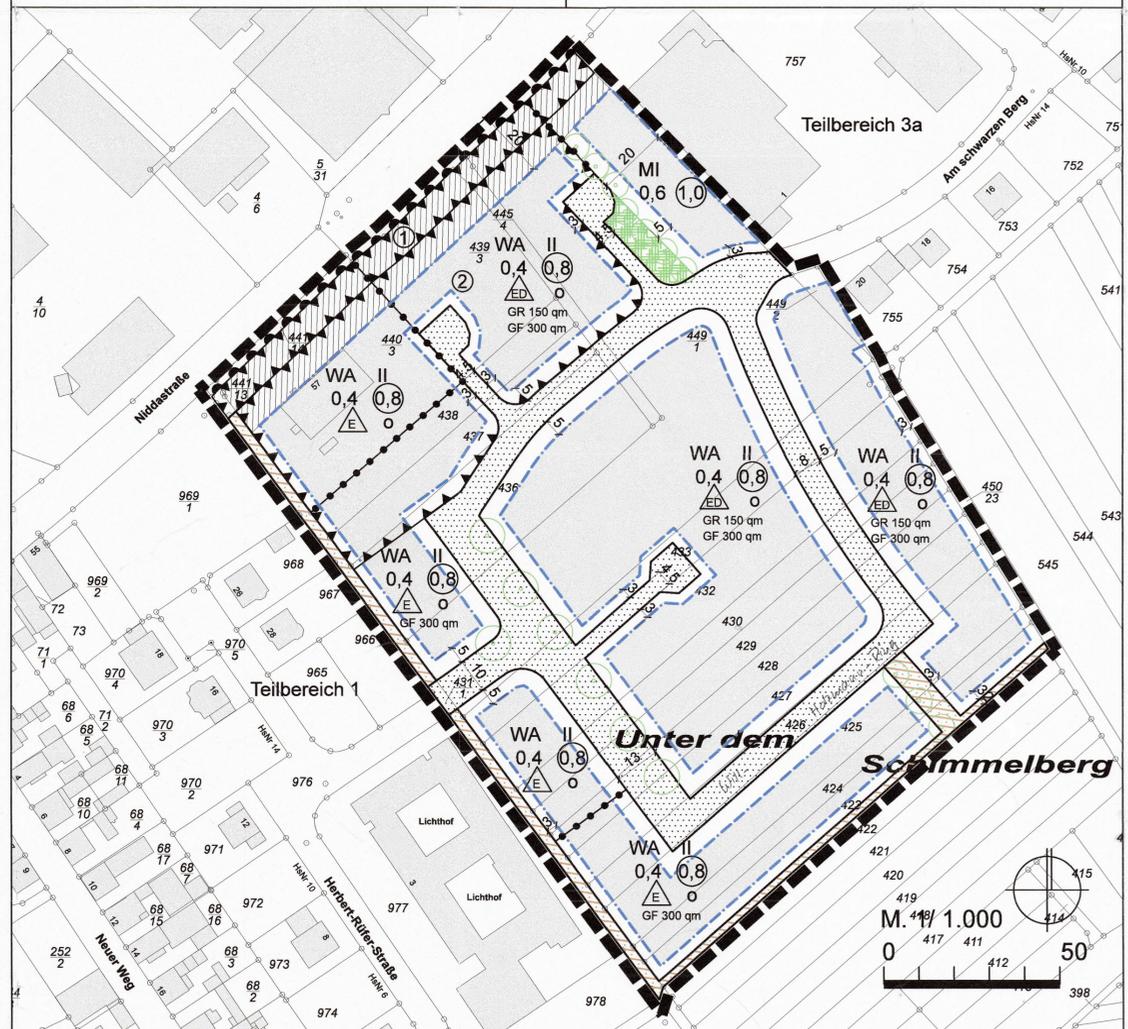
Florstadt, den 22.01.2015
Unger, Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 06.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Florstadt, den 03.02.2015
Unger, Bürgermeister

Katasterübereinstimmungsvermerk

Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei des Vermessungsbüros Schütz / Vollmer vom 12.11.2012 (Auszug aus der ALK der Gemeinde Florstadt, Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation). Hinweis: Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben entstanden sein. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
GR 150 m² GF 300 m²	Grundfläche als Höchstmaß Geschossfläche als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O	offene Bauweise
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
---	Umgezung der Fläche für eine Lärmschutzmaßnahme ①aktive ②passive Lärmschutzmaßnahme
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

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

