

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.11.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), sowie der Hessischen Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Baubearbeitungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der in die Planzeichnung integrierten Nutzungsabstufung.

1.2 Beim Maß der baulichen Nutzung sind sowohl Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als auch Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt. Das kleinste Maß ist als Maximalwert jeweils verbindlich.

1.3 Entlang der B 275 ist als Lärmschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Die Lärmschutzvorrichtung muss mit Baubeginn des ersten Wohnhauses errichtet sein.

1.4 In dem südöstlich an die Lärmschutzvorrichtung angrenzenden Baufenster ist für Schlaf- und Kinderzimmerfenster, die in Richtung der B 275 orientiert sind, der Einbau schalldämmender 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

2.1 Mindestens 30% der Baugrundstücke sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m², ein Strauch 1,5 m².

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 m² fenestrieren, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste dar zu begrünen.

2.4 Die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist entsprechend der Festsetzungen unter Punkt 6 anzulegen und zu pflegen.

2.5 Je angefangene 150 m² öffentliche Verkehrsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum I. Ordnung unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

2.6 Parkplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

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

4. Festsetzungen gem. § 87 HBO I. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 In den WA-Gebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

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

4.3 Als Dachneigung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsbliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

4.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen 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 höchstens 18 m betragen.

4.6 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talselt - bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten. Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

4.7 Nebengebäude und Kleingaragen sind nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

4.8 Einfriedungen sind 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 Holzläune
- transparente Metallläune
- begrünte Maschendrahtläune

4.9 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

4.10 Private Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, 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 Befanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

5.3 Der Anlage von Zisternen und Schluckbrunnen stehen planungsrechtlich keine Bedenken entgegen. Dem einzelnen Bauherrn steht es frei, sich bei der Stadt und den zuständigen Fachbehörden, um die ggf. erforderliche Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen zu bemühen.

Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nur Oberflächenwasser von weitgehend unverschmutzten Flächen versickert werden darf. Voraussetzung ist, dass eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers vorhanden ist.

Von Seiten des staatlichen Umweltamtes wird einer Schachtversickerung nicht zugestimmt. Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung und für die Nutzung zu Brauchwasserzwecken sind zu beachten.

Die Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers in die Kanalisation auf Dauer über Drainageleitungen hat zu unterbleiben.

5.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.5 Die Verwendung von Nachtspeicheröfen ist un erwünscht.

5.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

5.7 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzanlagen 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.

5.8 Nach § 23 Abs. 1 HStrG 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.

5.9 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden.

Die Archäologische Denkmalpflege weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt zu vermeiden, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5.11 Der Planbereich liegt innerhalb eines erloschenen Bergwerksfeldes. In diesem Bergwerksfeld sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Bei Erdarbeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. bautechnische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

5.12 Die Gemeinde 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.

6. Anlage und Pflege der Lärmschutzmaßnahme

6.1 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 Befanzung 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 (Rotbuche) *
Fraxinus excelsior (Esche) *
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 (Schwarzalre)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche) *
Corylus avellana (Wald-Hasel) *
Corylus colurna (Baum-Hasel) *
Crataegus laevigata (Rottorn) *
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Juglans regia (Walnuss)
Malus sylvestris (Wildapfel) *
Prunus avium (Vogelkirsche) *
Prunus mahaleb (Steinweicheal)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum) **
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere) * +
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) * +
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Eisbeere) +
und Obstbäume in Sorten

c) Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hirtentagel) +
Euonymus europaeus (Pfeifenhütchen) **
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)
Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.U.
Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 - 20 St.U.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm mit Ballen 3 x v., 18 - 18 St.U.
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.

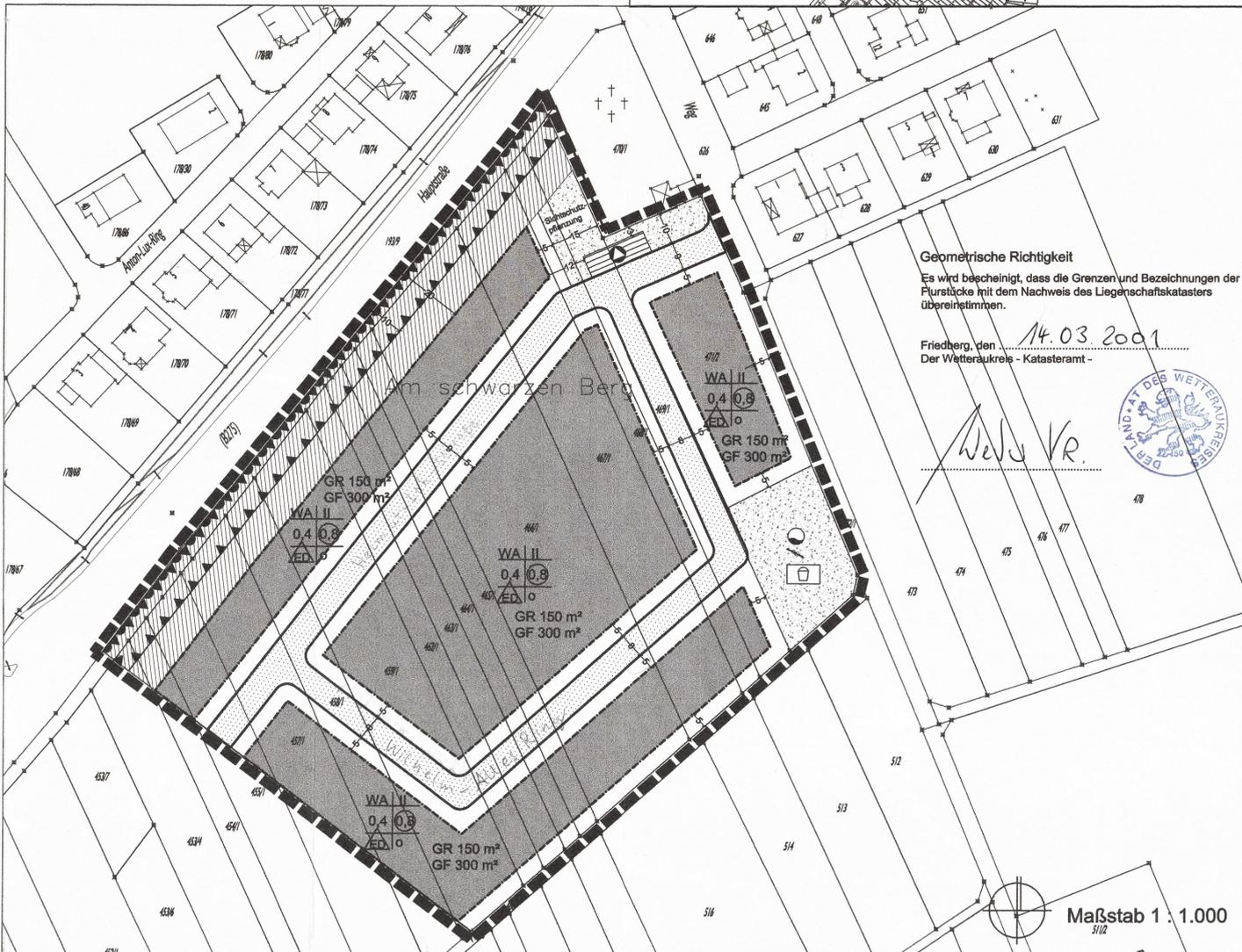
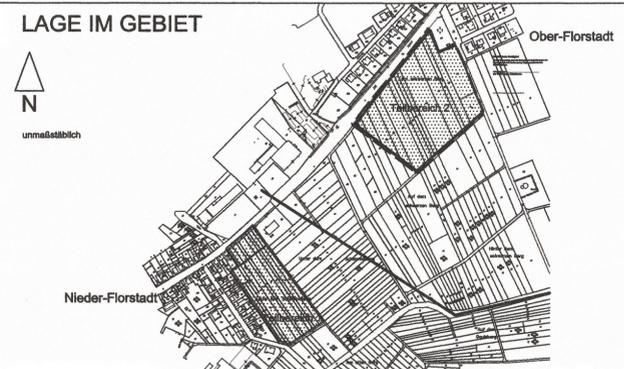
d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Gehölze, welche sich nicht für die Befanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

Selbstklimmer
Campsis radicans (Trompetenblume)
Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu) **
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Jungfernrebe)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
Actinidia arguta (Strahlgriffel)
Akebia quinata (Akebe)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) **
Clematis-Arten **
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera-Arten (Gelblöhler) +
Polygonum aubertii (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 flächdecker
Moos-Sedum-Begrünungen
Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
Gras-Kraut-Begrünungen

f) Nadelgehölze
Bäume
Abies alba (Weißtanne)
Ginkgo biloba (Fächerblatbaum)
Larix decidua (Lärche)
Larix kaempferi (Japanische Lärche)
Sträucher
Juniperus communis (Wacholder)
Taxus baccata (Eibe)



Geometrische Richtigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg, den 14.03.2001
Der Wetteraukreis - Katasteramt -



W. J. V. R.

Maßstab 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 29. August 1990.

Florstadt, den 29. August 2001

[Signature]



Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am

Florstadt, den

[Signature]



Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauGB in der Zeit vom 10. Juli 2000 bis einschließlich 14. August 2000. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03. Juli 2000.

Florstadt, den

[Signature]



Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 17. Januar 2001

Florstadt, den

[Signature]



Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Darmstadt, den 10. Juni 2001

Az.: V.3.1.2-6.10/02/01-33

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

[Signature]



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

Florstadt, den

[Signature]



Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ

GR 150 m² max. Grundfläche

GF 300 m² max. Geschossfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

■ überbaubare Grundstücksfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Straßenverkehrsfläche

□ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

□ Öffentliche Grünfläche

□ Spielplatz

□ Fläche für Entsorgungsanlage - Sammel-/Wertstoffcontainer

□ Brauchwasserbrunnen

□ Umgrenzung der Fläche für eine Lärmschutzeinrichtung

□ Freihaltzone

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Florstadt- Ober-Florstadt

Bebauungsplan Nr. 2.04

"Am Schwarzen Berg"

Teilbereich 2

mit integriertem Landschaftsplan



Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel.: 06101/582106
Fax: 06101/582108

Datum - Street Eingabe am 15.01.2001

[Signature]

Bearbeitungsstand: November 2000