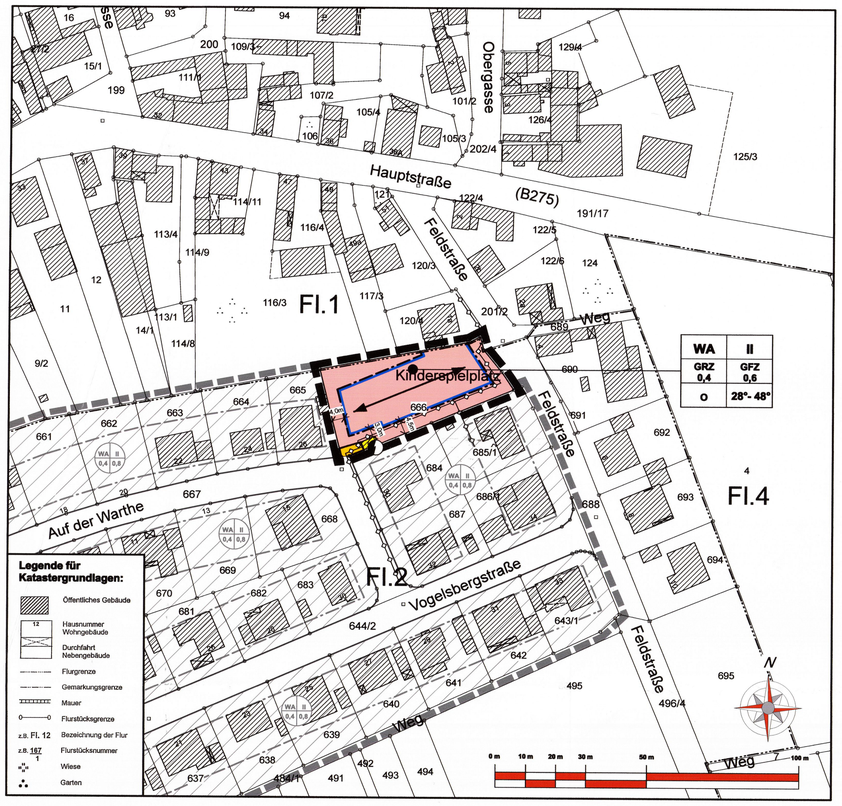
Stadt Florstadt
Stadtteil Ober-Florstadt

Bebauungsplan "Auf der Warthe, 1. Änderung"



Legende für Katastergrundlagen:

- Öffentliches Gebäude
- 12 Hausnummer Wohngebäude
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 167/1 Flurstücksnummer
- Wiese
- Garten

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ — Geschossflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- 28°- 45° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität - Trafostation

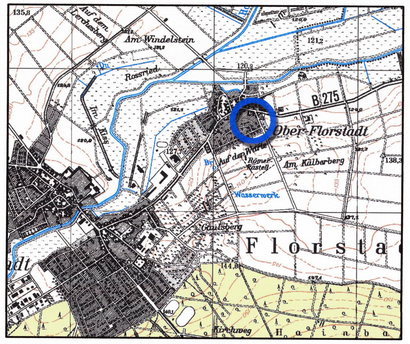
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

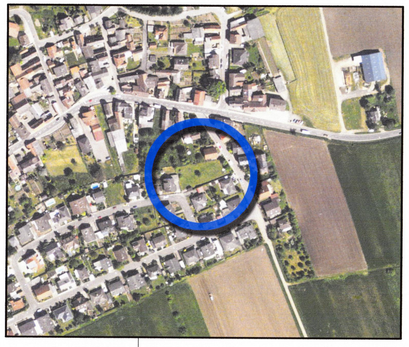
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lage der Plangebiets (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.12.2006), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.2.1 In den mit WA bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Firsthöhe (FH) des Gebäudes, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt in der Gebäudemitte.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich:

1.3.1 Hof- und Stellplatzflächen inkl. Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.3.2 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.3 Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit einer geeigneten Kletterpflanze pro laufenden Meter gem. Pflanzliste zu begrünen.

1.3.4 Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

1.3.5 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB – Zuordnung

1.4.1 Den Eingriffen durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB 137 Biotopwertpunkte (BWP) aus dem gemeindlichen Ökopunktekonto zugeordnet (= 2 % des planexternen Ausgleichsumfangs).

1.4.2 Den planerisch vorbereiteten Eingriffen auf den Privatgrundstücken werden gemäß § 9 (1a) BauGB 6.698 Biotopwertpunkte (BWP) aus dem gemeindlichen Ökopunktekonto zugeordnet (= 98 % des planexternen Ausgleichsumfangs).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

2.1 Dachfarbe
Als Dachfarbe sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig.

2.2 Dachgestaltung / Dachneigung
Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 48°.
Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.3 Maximale Länge/Breite von Gebäuden
Die Länge/Breite von Gebäuden beträgt max. 15 m.

2.4 Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.6 Material der Außenhaut
Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.
Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Unverkleidete Holzhäuser sind zulässig.

2.7 Oberirdische Leitungen und Masten sind unzulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

3.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

3.5 Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 42 (3) HWG das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder im Haushalt in getrennten Brauchwasserkreisläufen) soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. in das örtliche Kanalnetz zu leiten.
Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.6 Das Plangebiet befindet sich in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 sind zu beachten. Dies gilt insbesondere bei tieferen Bodeneingriffen (z.B. bei Erdwärmebohrungen).

4. PFLANZLISTE (beispielhaft)

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:

Äpfel :
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Matapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Herrenapfel
Hauxapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter von Booskop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schneeapfel
Schöner von Booskop
Winterrambour

Birnen :
Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen :
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen :
Büttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnüsse :
Esterhazy II

Quitten :
versch. Sorten (Apfel- und Birnenquitten)

4.2 Bäume:

- *Betula pendula* - Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus domestica* - Speierling
- *Sorbus torminalis* - Eisbeere
- *Tilia cordata* - Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

4.3 Sträucher:

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Amelanchier ovalis* - Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuß
- *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- *Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- *Mespilus germanica* - echte Mispel
- *Rosa canina* - Hundsrose
- *(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)*
- *Rhamnus catharticus* - Kreuzdorn
- *Rhamnus frangula* - Faulbaum
- *Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

- *Clematis vitalba* - Waldrebe
- *Hedera helix* - Efeu
- *Humulus lupulus* - Hopfen
- *Lonicera caprifolium* - Jelängerjelieber
- *Parthenocissus quinquefolia* - selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **28.02.2007** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **13.04.2007**.

2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit **vom 23.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **13.04.2007**.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **17.04.2007** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 23.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am **27.06.2007** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbegründung wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den 06. AUG. 2007

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
Unger, Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 03. AUG. 2007 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Florstadt, den 06. AUG. 2007

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
Unger, Bürgermeister

Stadt Florstadt
Stadtteil Ober-Florstadt

Bebauungsplan
"Auf der Warthe, 1. Änderung"

Planungsstand: 06/2007 — **Exemplar des Satzungsbeschlusses**

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing	gez.: Chr. Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: Warthe1Aend_BPL.mcd	Plangröße: 0,6 qm	

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel: 06426/92076 * Fax: 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000