

BEBAUUNGSPLAN "IM KLEINEN FELDCHEN"

Textliche Festsetzungen gemäß §§ 2 Abs. 3, 2a und §§ 8 - 10 des BBauG vom 19.8.1977 (BGBl. I S. 2221), § 2 der HGO in der Fassung vom 1. Juli 1990 (GVBl. S. 102) mit den späteren Änderungen und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 1977; BGBl. I S. 1777). Die Überleitungsverschriften - BBauG erster Teil § 174 - finden auf diesen Bebauungsplan Anwendung.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer gestrichelten Linie festgesetzt.
Folgende Flurstücke werden beansprucht:
aus Flur 3 Gemarkung Nieder-Florstadt:
441/3, 441/4, 441/6, 5/6 sowie Teilstücke aus 5/9 und 6
aus Flur 1 Gemarkung Ober-Florstadt:
176/1, 176/2-5, 179/6 und 215/2

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung
Im Baugebiet sind folgende Gebiete festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet ca. 5,8 ha
Mischgebiet ca. 0,3 ha
Gewerbegebiet ca. 2,0 ha
Fläche für Gemeinbedarf ca. 0,8 ha

Nebengebäude und rückwärtige Gebäude sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sie nachweislich nicht störenden gewerblichen Zwecken dienen.
Flächen für Stellplätze und PKW-Garagen

Soweit die erforderlichen Kraftfahrzeuggaragen freistehen, muß die Fläche zur Bebauung mit der Garage im Bereich der Nord-Süd-Straßen direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der Ost-West-Straßen direkt an der östlichen Grundstücksgrenze liegen.

Vor den anstelle von Garagen vorübergehend oder für dauernd Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, so gilt für deren Lage und Größe vorgeordnetes sinngemäß.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:
im allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,4, GFZ 0,8 max. 2 Geschosse
im Mischgebiet GRZ 0,4, GFZ 0,8 max. 2 Geschosse
im Gewerbegebiet GRZ 0,8, GFZ 2,0 max. 2 Geschosse
Fläche für den Gemeinbedarf GFZ 1,6 max. 6 Geschosse

2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Wohngebäude als Einzelhäuser dürfen nur freistehend und mit max. 2 Wohnungen errichtet werden.

Dachneigung:
Die Dachneigung wird mit mind. 17° und max. 48° AT festgesetzt. Dächer sind nicht zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise sind Dächer bis zu 1/3 der Traufhöhe und Dächer mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. HDG § 2 (4) bleibt unberührt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt (Grenzabstände nach HDG).

2.5 Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet beträgt 620 qm.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Zulässige Nebengebäude gem. 2.1 sind in ihrer Stellung den Wohngebäuden anzugleichen und müssen mit diesen eine architektonische Einheit bilden.

2.6.1 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe beträgt 0,50 über Oberkante fertiggebaute Straße. Ausnahme: Der im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnete Teilbereich.

2.7 Einfriedigung

Die max. Höhe der Grundstückseinfriedigung beträgt 1,10 m über Oberkante fertiggebaute Straße.

2.8 Grünflächen - Öffentlich

Entlang der Bundesstraße sind 3 Parkanlagen festgesetzt.

2.9 Baumbeplantung

Die Anpflanzung der Parkplätze sowie in den Grünflächen dargestellten Baumpflanzungen sollen, wie im zeichnerischen Teil - dargestellt, angepflanzt werden.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

Auf den zur freien Gemarkung hin liegenden Grundstücken wird festgesetzt, jeweils 2 bodenständige Bäume anzupflanzen und diesen jeweils bodenständige Strücher vorzulagern. (s. Hinweis im zeichnerischen Teil) - s. zusätzlicher Liste Ziff. 2.12

2.11 Fuß- und Fahrradweg

Entlang der B 275 wurde ein Fuß- und Fahrradweg ausgewiesen, der die Fußläufige Verbindung zwischen den Ortsteilen Nieder-Florstadt und Ober-Florstadt sicherstellt.

2.12 Begrünung an der Kreuzung B 275

Innerhalb der beiden Sichtlinien, im sogenannten Sichtdreieck, darf die Pflanzhöhe max. 80 cm betragen, gemessen von Fahrbahnoberkante. In diesem Bereich sind bedeckende Schutze anzupflanzen.

3. Liste der standortspezifischen, zeichnerischen Festsetzungen zur Planung von Bäumen

Die Reihenfolge ist gleichzeitig eine Rangfolge bzgl. der Erwinschtheit für die Landschaftspflege, nicht bzgl. der quantitativen Beteiligung. Unterstrichen Zahlen bedeuten: Bäume 2. Ordnung

1. Untere und mittlere Höhenlage

- a) Bäume
1. Feldulme - Ulmus carpinifolia
 2. Bergulme - Ulmus scabra
 3. Platanenulme - Ulmus laevis
 4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 5. Winterlinde - Tilia cordata
 6. Spitzahorn - Acer platanoides
 7. Feldahorn - Acer campestre
 8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 9. Edelkastanie - Castanea sativa
 10. Spierling - Sorbus domestica
 11. Elsbeere - Sorbus torminalis
 12. Eberesche - Sorbus aucuparia
 13. Wildbirne - Pirus communis
 14. Vogelkirsche - Prunus avium
 15. Traubenkirsche - Prunus padus
 16. Wildapfel - Malus communis
 17. Flaumeiche - Quercus pubescens
 18. Zerreiche - Quercus ceris
 19. Steineiche - Quercus petraea
 20. Stieleiche - Quercus robur
 21. Esche - Fraxinus excelsior
 22. Espe - Populus tremula
 23. Sandbirke - Betula pendula
 24. Rotbuche - Fagus sylvatica
 25. Hainbuche - Carpinus betulus
 26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
 27. Weißerle - Alnus incana
 28. Weißtanne - Abies alba
 29. Waldkiefer - Pinus silvestris
- b) Sträucher
1. Pfaffenkirschen-Euonymus europaea
 2. Berberitze-Berberis vulgaris
 3. Wolliger Schneeball-Viburnum lantana
 4. Salweide-Salix caprea
 5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
 6. Weibdorn, eingrifflich- Crataegus monogyna
 7. Sonstige Weiden-Salix spec.
 8. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
 9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
 10. Inseel-Corylus avellana
 11. Brombeere-Rubus fruticosus
 12. Hartriegel-Cornus sanguinea
 13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
 14. Schlehe-Prunus spinosa

2. Mittlere bis höhere Lagen (submontan)

- a) Bäume
1. Feldulme - Ulmus carpinifolia
 2. Bergulme - Ulmus scabra
 3. Platanenulme - Ulmus laevis
 4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 5. Winterlinde - Tilia cordata
 6. Spitzahorn - Acer platanoides
 7. Feldahorn - Acer campestre
 8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 9. Edelkastanie - Castanea sativa
 10. Spierling - Sorbus domestica
 11. Elsbeere - Sorbus torminalis
 12. Eberesche - Sorbus aucuparia
 13. Wildbirne - Pirus communis
 14. Vogelkirsche - Prunus avium
 15. Traubenkirsche - Prunus padus
 16. Wildapfel - Malus communis
 17. Flaumeiche - Quercus pubescens
 18. Zerreiche - Quercus ceris
 19. Steineiche - Quercus petraea
 20. Stieleiche - Quercus robur
 21. Esche - Fraxinus excelsior
 22. Espe - Populus tremula
 23. Sandbirke - Betula pendula
 24. Rotbuche - Fagus sylvatica
 25. Hainbuche - Carpinus betulus
 26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
 27. Weißerle - Alnus incana
 28. Weißtanne - Abies alba
 29. Waldkiefer - Pinus silvestris
- b) Sträucher
1. Pfaffenkirschen-Euonymus europaea
 2. Berberitze-Berberis vulgaris
 3. Wolliger Schneeball-Viburnum lantana
 4. Salweide-Salix caprea
 5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
 6. Weibdorn, eingrifflich- Crataegus monogyna
 7. Sonstige Weiden-Salix spec.
 8. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
 9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
 10. Inseel-Corylus avellana
 11. Brombeere-Rubus fruticosus
 12. Hartriegel-Cornus sanguinea
 13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
 14. Schlehe-Prunus spinosa

3. Obere Lagen (montan)

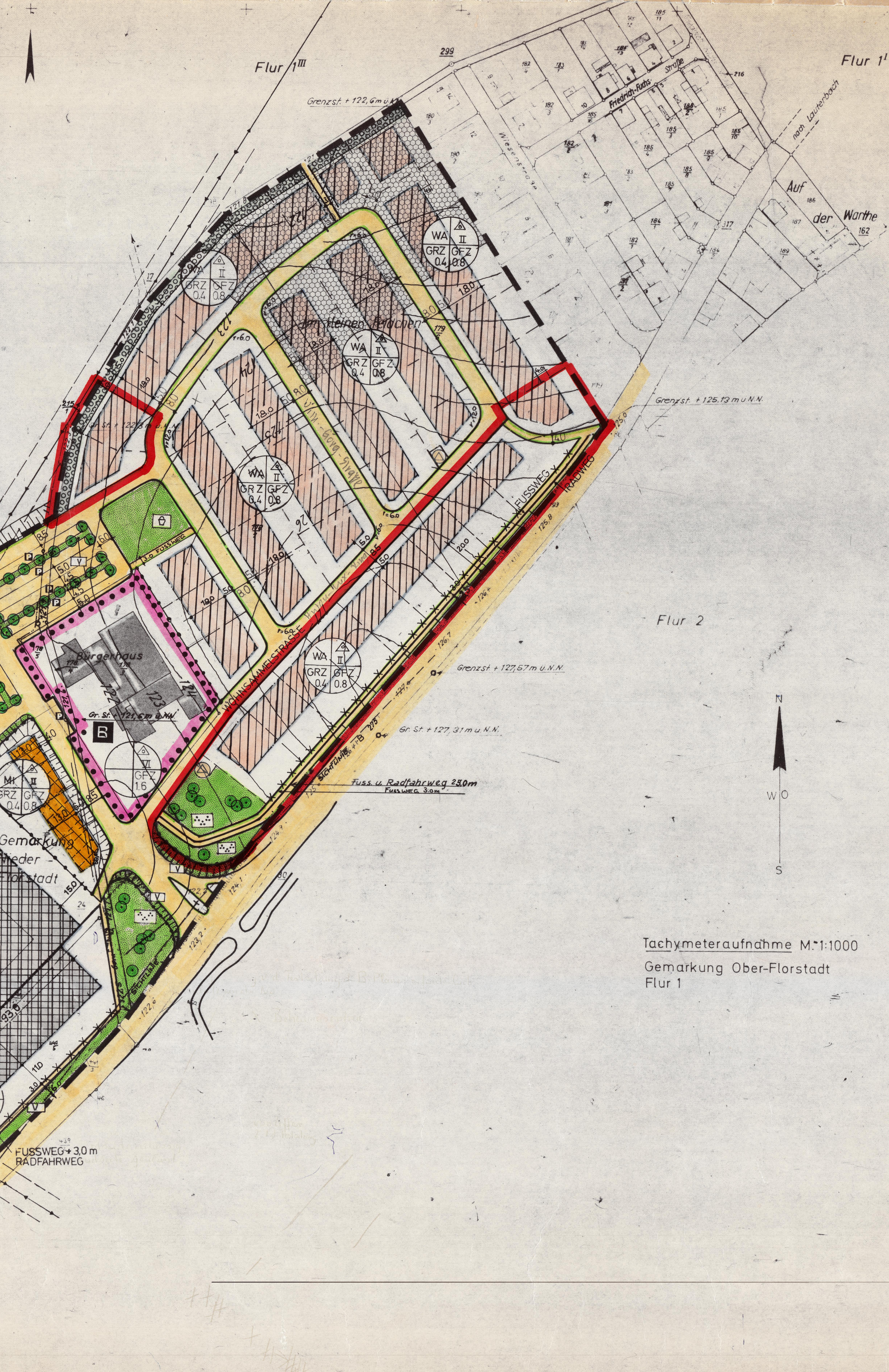
- a) Bäume
1. Feldulme - Ulmus carpinifolia
 2. Bergulme - Ulmus scabra
 3. Platanenulme - Ulmus laevis
 4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 5. Winterlinde - Tilia cordata
 6. Spitzahorn - Acer platanoides
 7. Feldahorn - Acer campestre
 8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 9. Edelkastanie - Castanea sativa
 10. Spierling - Sorbus domestica
 11. Elsbeere - Sorbus torminalis
 12. Eberesche - Sorbus aucuparia
 13. Wildbirne - Pirus communis
 14. Vogelkirsche - Prunus avium
 15. Traubenkirsche - Prunus padus
 16. Wildapfel - Malus communis
 17. Flaumeiche - Quercus pubescens
 18. Zerreiche - Quercus ceris
 19. Steineiche - Quercus petraea
 20. Stieleiche - Quercus robur
 21. Esche - Fraxinus excelsior
 22. Espe - Populus tremula
 23. Sandbirke - Betula pendula
 24. Rotbuche - Fagus sylvatica
 25. Hainbuche - Carpinus betulus
 26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
 27. Weißerle - Alnus incana
 28. Weißtanne - Abies alba
 29. Waldkiefer - Pinus silvestris
- b) Sträucher
1. Pfaffenkirschen-Euonymus europaea
 2. Berberitze-Berberis vulgaris
 3. Wolliger Schneeball-Viburnum lantana
 4. Salweide-Salix caprea
 5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
 6. Weibdorn, eingrifflich- Crataegus monogyna
 7. Sonstige Weiden-Salix spec.
 8. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
 9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
 10. Inseel-Corylus avellana
 11. Brombeere-Rubus fruticosus
 12. Hartriegel-Cornus sanguinea
 13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
 14. Schlehe-Prunus spinosa

4. Obere Lagen (montan)

- a) Bäume
1. Feldulme - Ulmus carpinifolia
 2. Bergulme - Ulmus scabra
 3. Platanenulme - Ulmus laevis
 4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 5. Winterlinde - Tilia cordata
 6. Spitzahorn - Acer platanoides
 7. Feldahorn - Acer campestre
 8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 9. Edelkastanie - Castanea sativa
 10. Spierling - Sorbus domestica
 11. Elsbeere - Sorbus torminalis
 12. Eberesche - Sorbus aucuparia
 13. Wildbirne - Pirus communis
 14. Vogelkirsche - Prunus avium
 15. Traubenkirsche - Prunus padus
 16. Wildapfel - Malus communis
 17. Flaumeiche - Quercus pubescens
 18. Zerreiche - Quercus ceris
 19. Steineiche - Quercus petraea
 20. Stieleiche - Quercus robur
 21. Esche - Fraxinus excelsior
 22. Espe - Populus tremula
 23. Sandbirke - Betula pendula
 24. Rotbuche - Fagus sylvatica
 25. Hainbuche - Carpinus betulus
 26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
 27. Weißerle - Alnus incana
 28. Weißtanne - Abies alba
 29. Waldkiefer - Pinus silvestris
- b) Sträucher
1. Pfaffenkirschen-Euonymus europaea
 2. Berberitze-Berberis vulgaris
 3. Wolliger Schneeball-Viburnum lantana
 4. Salweide-Salix caprea
 5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
 6. Weibdorn, eingrifflich- Crataegus monogyna
 7. Sonstige Weiden-Salix spec.
 8. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
 9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
 10. Inseel-Corylus avellana
 11. Brombeere-Rubus fruticosus
 12. Hartriegel-Cornus sanguinea
 13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
 14. Schlehe-Prunus spinosa

5. Obere Lagen (montan)

- a) Bäume
1. Feldulme - Ulmus carpinifolia
 2. Bergulme - Ulmus scabra
 3. Platanenulme - Ulmus laevis
 4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 5. Winterlinde - Tilia cordata
 6. Spitzahorn - Acer platanoides
 7. Feldahorn - Acer campestre
 8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 9. Edelkastanie - Castanea sativa
 10. Spierling - Sorbus domestica
 11. Elsbeere - Sorbus torminalis
 12. Eberesche - Sorbus aucuparia
 13. Wildbirne - Pirus communis
 14. Vogelkirsche - Prunus avium
 15. Traubenkirsche - Prunus padus
 16. Wildapfel - Malus communis
 17. Flaumeiche - Quercus pubescens
 18. Zerreiche - Quercus ceris
 19. Steineiche - Quercus petraea
 20. Stieleiche - Quercus robur
 21. Esche - Fraxinus excelsior
 22. Espe - Populus tremula
 23. Sandbirke - Betula pendula
 24. Rotbuche - Fagus sylvatica
 25. Hainbuche - Carpinus betulus
 26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
 27. Weißerle - Alnus incana
 28. Weißtanne - Abies alba
 29. Waldkiefer - Pinus silvestris
- b) Sträucher
1. Pfaffenkirschen-Euonymus europaea
 2. Berberitze-Berberis vulgaris
 3. Wolliger Schneeball-Viburnum lantana
 4. Salweide-Salix caprea
 5. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
 6. Weibdorn, eingrifflich- Crataegus monogyna
 7. Sonstige Weiden-Salix spec.
 8. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
 9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
 10. Inseel-Corylus avellana
 11. Brombeere-Rubus fruticosus
 12. Hartriegel-Cornus sanguinea
 13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
 14. Schlehe-Prunus spinosa



PLANZEICHEN (NACH PLANZEICHENVERORDNUNG)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1977 BGBl. I S. 1757

- GE = GEWERBEGEBIET
WA = ALLGEMEINES WOHNGBIET
MI = MISCHGEBIET
GRZ = OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GFZ = MAXIMAL 2-GESCHOSSIGE BAUWEISE
II = G RUNDFLÄCHEN Z AHL
GFZ = GESCHOSS F LÄCHEN Z AHL
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
— VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
— GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
— BAUGRENZEN
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT RADIANANGABE
- PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
— NICHT BEBAUBARE FLÄCHE
— BEBAUBARE FLÄCHE
— NICHT BEBAUBARE FLÄCHE
- GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH -
- KINDERSPIELPLATZ
— PARKANLAGE
— VERKEHRSBEGLEITGRÜN
— BAUMPFLANZUNG (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN)
— FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (ORTSRAND)
— BAUGRUNDSTÜCK FÜR GEMEINBEDARF
- B BÜRGERHAUS
- ZU- U. ABFAHRTSVERBOT
— UMFORMERSTATION
— BRUNNEN
— PARKPLÄTZE
- 70m = FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
70m
- HINWEIS:
IM BEREICH WESTLICH DER WEGPARZELLE 215/2 AUS FLUR 1 BIS ZUR GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES IST EVENTUELL MIT BESONDEREM AUFWAND FÜR DIE BAUWERKSGRUNDUNG ZU RECHNEN.

Mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche

Genehmigt

Mit Vgl. vom 12. JUN. 1988
A. v. V. 61 4/04/01
Darmstadt, den 12. JUN. 1988
Der Regierungspräsident
im Auftrag

Bohman

AUFGESETZT GEMÄSS BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 25.7.88

Bürgermeister: *Bohman* 1. Beigeordneter: *Bohman*

Nach Beteilig. der Träger öffentlicher Belange und ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.7.1988 mit Begründung offengelegt (§ 2 BBauG) vom 13.7.1988
§ 2a (6)

Bürgermeister: *Bohman* 1. Beigeordneter: *Bohman*

Als Satzung beschlossen (gem. § 10 BBauG) durch die Gemeindevertretung am 13.7.1988
13.10.1988

Bürgermeister: *Bohman* 1. Beigeordneter: *Bohman*

Genehmigt (gem. § 11 des BBauG vom 23.6.1960)
Darmstadt, den 19...

Der genehmigte Bebauungsplan der Gemeinde FLORSTADT wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO i. V. mit § der Hauptsatzung vom ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeitpunkt der Auslegung wurden ortsüblich am ... im ... Nr. ... bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit am ... rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister: *Bohman* 1. Beigeordneter: *Bohman*

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

FRIEDBERG 30. Aug. 1978

Der Landrat des Wetteraukreises
KATASTERAMT



ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

HINWEIS ZUR ORTSRAND-
BEPFLANZUNG

BÄUME: PRO GRUNDSTÜCK 2 BODENSTÄNDIGE
LAUBBÄUME
STRÄUCHER: BODENSTÄNDIGE STRÄUCHER SOLLTEN DEN
BÄUMEN ZUM ORTSRAND HIN VORLAGEART
WERDEN.

GRUNDSTÜCKE OHNE ANGABE DER
SOCKELHÖHE FÜR GEBÄUDE

2

BEBAUUNGSPLAN

GEM. §§ 2a, 8-12 DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221)
ES GELTEN DIE ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN LAUT § 174

GEMEINDE FLORSTADT

ORTSTEIL

OBER FLORSTADT WETTERAU-KREIS

FÜR DAS GEBIET

IM KLEINEN FELDCHEN

MASSTAB 1:1000

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

1. ZEICHNUNG IM MASSTAB 1:1000
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ANLAGE: DIE BEGRÜNDUNG

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
GEMEINNÜTZIGES LÄNDLICHES SIEDLUNGSUNTERNEHMEN
STAATLICHE TREUHANDSGES. FÜR LÄNDLICHE BODENORDNUNG
FRANKFURT/AM. KARLSB. 16. POSTFACH 10563. TELEFON 26071
BAULEITPLANUNG

LA. *A. Pötz*

BEARBEITET: *A. Pötz* 30.9.77
GEZEICHNET: *A. Pötz* 30.9.77
DATUM: 30.9.77