37

BEBAUUNGSPLAN „IM KLEINEN FELDCHEN"

der Gemeinde Florstadt, Ortsteil Nieder-Florstadt

Textliche Festsetzungen gemäß §§ 1 Abs.1, 2a und §§ 8 - 10 des (BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2221), § 2 der NGO in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. I S.103) mit den späteren Änderungen) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 1977, BGBl.I S.1757). Die Überleitungsvorschriften - BBauG alter Teil § 173 - finden auf diesen Bebauungsplan Anwendung.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer gestrichelten Linie festgesetzt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung
In Baugebiet sind folgende Gebiete festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,8 ha	BEBAUUNGSPLAN INSGESAMT
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 Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sie nachweisbar nicht störenden gewerblichen Zwecken dienen.

Flächen für Stellplätze und PKW-Garagen

Soweit die erforderlichen Kraftfahrzeuggaragen freistehen, müssen diese an dem im Plan eingezeichneten Standort errichtet werden

Werden anstelle von Garagen vorübergehend oder für dauernd Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, so gilt für deren Lage und Größe vorgenanntes sinngemäß.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:
In allgemeinem Wohngebiet GRZ 0,4, GFZ 0,8 max. 2 Geschosse
GRZ 0,4, GFZ 0,5 max. 1 Geschosse

2.3 Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt

2.5 Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet beträgt 600 qm.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen
Zwingende Stellungsbauten 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 0,40 über gewachsenen Boden bei I u. II-geschossiger Bauweise.

2.7 Einfriedigung
Die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigung beträgt 1,10 m über Oberkante fertigausgebaute Straße.

2.8 Öffentlichen - Öffentlich -
Zufahrt der Bundesstraße ist 1 Parkanlage festgesetzt.

2.9 Baumbepflanzung
Die an den öffentlichen dargestellten Baumpflanzungen sollen, wie im zeichnerischen Teil - dargestellt, angepflanzt werden.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den zur freien Gestaltung bis 15 liegenden Grundstücken wird festgesetzt, jeweils 2 bodenständige Bäume anzupflanzen und diesen jeweils bodenständige Sträucher vorzulagern. (s.Hinweis in zeichnerischen Teil). - s.zusätzliche Liste Ziff. 2.13 -

2.11 Fuß- und Fahrradweg
-ENTFÄLLT-

2.12 Bepflanzung 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 bodendeckende Gehölze anzupflanzen.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Vorgärten
Eine Nutzung der Abstandsflächen von Gebäuden zur Straße als hauswirtschaftliche-, Lager- u. Abstellfläche ist nicht zulässig. Ausnahme ist die Garagenzufahrt.

3.2 Grundstücksfreiflächen
Mindestens 50 % der nicht Überbauten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ca. 25 % dieser Flächen sollen aus Baum- und Strauchpflanzungen bestehen.

3.3 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Bäume mit einer Mindestpflanzgröße von Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm (H 2x v m B Stu 14/16)
Folgende Sorten stehen zur Auswahl :

CRATAEGUS KERMESINA "PLENA"	Rotdorn
SORBUS SPEE.	Eberschenarten
ACER CAMPESTRE	Feldahorn
FRAXINUS ORNUS	Blumenesche
CARPINUS BETULUS	Hainbuche

3.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern
Mindestens 10 % der Fläche ist mit Sträuchern folgender Artenauswahl zu bepflanzen (Str 2x v 1 St/m2)

LIGUSTRUM VULGARE	Liguster
ROSA CANINA SPEC.	Heckenrosen
VIBURNUM OPULUS STERILE	gefüllter Schneeball
SEMBUCUS NIGRA	Holunder

Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze, geeignet zur Pflanzung von Eingrünungen (ZUSÄTZL. AUSWAHL)

Die Reihenfolge ist gleichzeitig eine Rangfolge bezgl. der Erwünschtheit für die Landschaftspflege, nicht bezgl. der quantitativen Beteiligung. Unterstrichene Zahlen bedeuten: Blüte 2.Ordnung

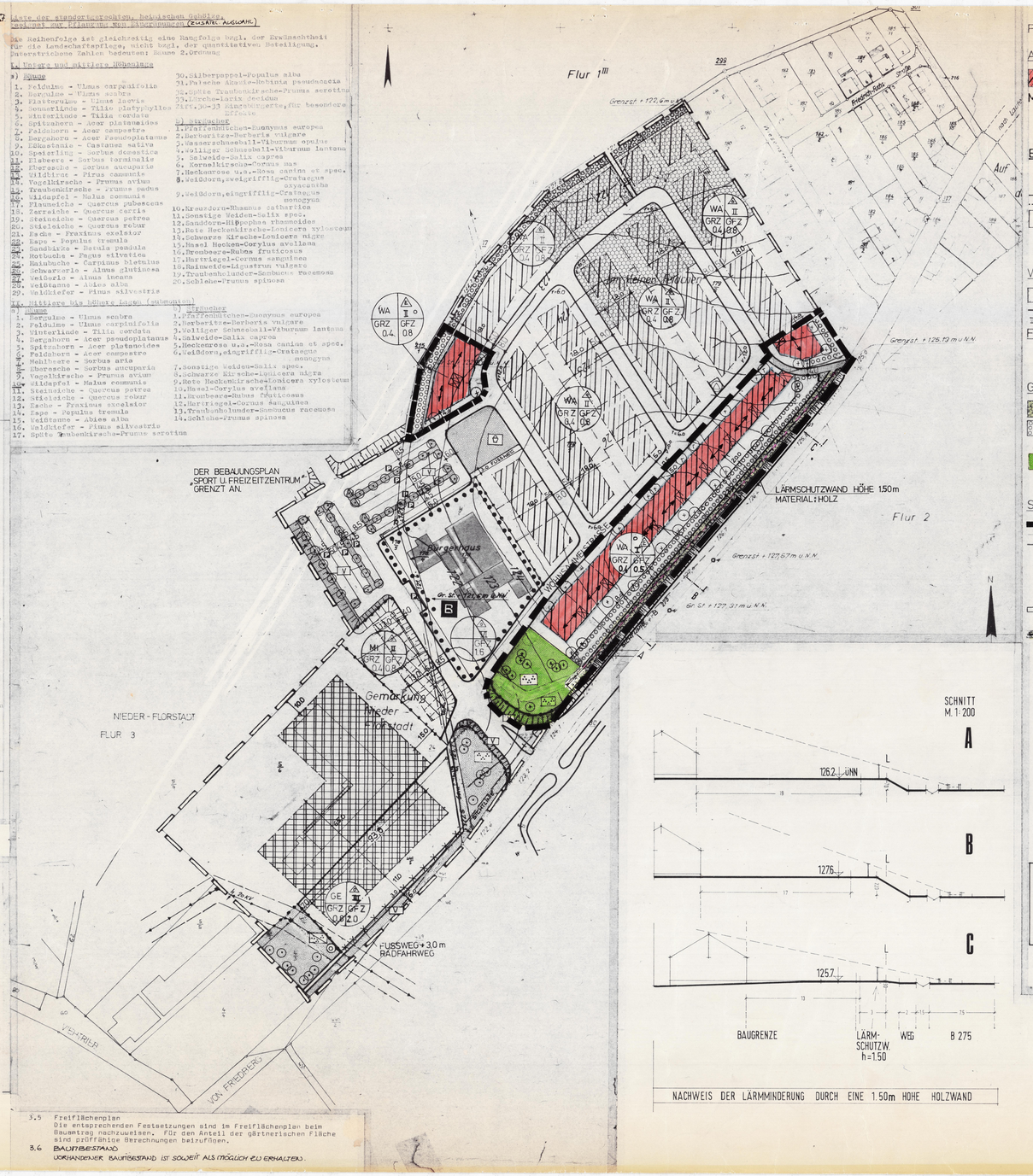
1. Untere und mittlere Höhenlage

a) Bäume
1. Feldulme - Ulmus carpaeifolia
2. Bergulme - Ulmus scabra
3. Flatterulme - Ulmus laevis
4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
5. Winterlinde - Tilia cordata
6. Spitzahorn - Acer platanoides
7. Feldahorn - Acer campestre
8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
9. Edkastanie - Castanea sativa
10. Speierling - 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 cerris
19. Steineiche - Quercus petrea
20. Stieleiche - Quercus robur
21. Esche - Fraxinus excelsior
22. Espe - Populus tremula
23. Sandbirke - Betula pendula
24. Rotbuche - Fagus silvatica
25. Hainbuche - Carpinus Bletulus
26. Schwarzerle - Alnus glutinosa
27. Weißerle - Alnus incana
28. Weißtanne - Abies alba
29. Waldkiefer - Pinus silvestris
30. Silberpappel-Populus alba
31. Falsche Akazie-Robinia pseudacacia
32. Späte Traubenkirsche-Prunus serotina
33. Eibe-Taxis Deutsche
Ziff. 30-33 einzelnegerte, für besondere Zwecke

b) Sträucher
1. Pfaffenhütchen-Euonymus europa
2. Berberitze-Berberis vulgare
3. Wasserschneeball-Viburnum opulus
4. Wolliger Schneeball-Viburnus lantana
5. Salweide-Salix capres
6. Kornelkirsche-Cornus mas
7. Heckenrose u.a.-Rosa canina et spec.
8. Weidorn, zweigrifflig-Crataegus oxyacantha
9. Weidorn, eingrifflig-Crataegus monogyna
10. Kreuzdorn-Rhamnus cathartica
11. Sonstige Weiden-Salix spec.
12. Sanddorn-Hippophae rhamnoides
13. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
14. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
15. Haselnuß-Corylus avellana
16. Brombeere-Rubus fruticosus
17. Hartriegel-Cornus sanguinea
18. Rainweide-Ligustrum vulgare
19. Traubenholunder-Sambucus racemosa
20. Schlehe-Prunus spinosa

a) Bäume
1. Bergulme - Ulmus scabra
2. Feldulme - Ulmus carpinifolia
3. Winterlinde - Tilia cordata
4. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
5. Spitzahorn - Acer platanoides
6. Feldahorn - Acer campestre
7. Mehlbeere - Sorbus aria
8. Eberesche - Sorbus aucuparia
9. Vogelkirsche - Prunus avium
10. Wildapfel - Malus communis
11. Steineiche - Quercus petrea
12. Stieleiche - Quercus robur
13. Esche - Fraxinus excelsior
14. Espe - Populus tremula
15. Weißtanne - Abies alba
16. Waldkiefer - Pinus silvestris
17. Späte Traubenkirsche-Prunus serotina

b) Sträucher
1. Pfaffenhütchen-Euonymus europa
2. Berberitze-Berberis vulgare
3. Wolliger Schneeball-Viburnum lantana
4. Salweide-Salix capres
5. Heckenrose u.a.-Rosa canina et spec.
6. Weidorn, eingrifflig-Crataegus monogyna
7. Sonstige Weiden-Salix spec.
8. Schwarze Kirsche-Lonicera nigra
9. Rote Heckenkirsche-Lonicera xylosteum
10. Haselnuß-Corylus avellana
11. Brombeere-Rubus fruticosus
12. Hartriegel-Cornus sanguinea
13. Traubenholunder-Sambucus racemosa
14. Schlehe-Prunus spinosa



NACHWEIS DER LÄRMMINDERUNG DURCH EINE 1.50m HOHE HOLZWAND

3.5 Freiflächenplan
Die entsprechenden Festsetzungen sind im Freiflächenplan beim Bauantrag nachzuweisen. Für den Anteil der gärtnerischen Fläche sind prüffähige Berechnungen beizufügen.

3.6 BAUTBESTAND
VORHANDENER BAUTBESTAND IST SOLDEIT ALS MÖGLICH ED ERHALTEN.

PLANZEICHEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.81 (BGBL I SEITE 833)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA

MASS DER BAUL. NUTZUNG

0.5 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
II,I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE
△ NUR EINZELHÄUSER ZUL.
BAULINIE
BAUGRENZE
NICHTBEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

r=6.0 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT RADIENANGABE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
FUSSWEG RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHE Z. ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN —ÖFFENTLICH— § 9(1) 25a BBauG
FLÄCHE Z. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN —PRIVAT—
ANZUPFLANZENDE BÄUME
ÖFFENTL. GRÜNFL.
PARKANLAGE
V VERKEHRSBEGLEITGRÜN

SONSTIGES

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORHANDENE BEBAUUNG
FESTGESETZTER GARAGENSTANDORT
HAUPTGEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG
GRENZE DES BEREITS GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES
LÄRMSCHUTZWAND GEM § 9(1) Nr 24 BBauG

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER STAND VOM März 82 WIRD HIERMIT BESCHEINIGT.
4.7.1984 Friedberg
DATUM KATASTERAMT SIEGEL

AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM (§ 2(1) BBauG) + VOM 19.12.83 § 2a(4)
Gemeinde Florstadt Wetteraukreis SIEGEL
FLORSTADT, DEN 10.4.1985
Trupp - Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER PLANUNG (§ 2a 2 BBauG)
DIE DARLEGUNG DER ALLG. PLANUNGSZIELE ERFOLGTE AM 23.12.1983
DIE ERÖRTERUNG DER ALLG. PLANUNGSZIELE ERFOLGTE IN DER ZEIT VON 2.1.84 BIS 3.2.84
Gemeinde Florstadt Wetteraukreis SIEGEL
FLORSTADT, DEN 10.4.1985
Trupp - Bürgermeister

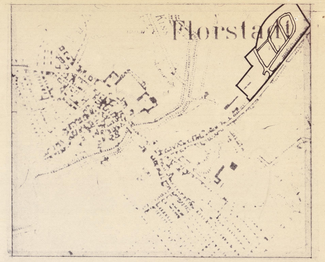
DIE ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES ENTWURFS WURDE VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 11.4.84
Gemeinde Florstadt Wetteraukreis SIEGEL
FLORSTADT, DEN 10.4.1985
Trupp - Bürgermeister

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAUÖEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 2.5.84 BIS 6.6.84
GEM § 2a(6) BBauG
Gemeinde Florstadt Wetteraukreis SIEGEL
FLORSTADT, DEN 10.4.1985
Trupp - Bürgermeister

ALS SATZUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 10.10.1984 BESCHLOSSEN.
Gemeinde Florstadt Wetteraukreis SIEGEL
FLORSTADT, DEN 10.4.85
Trupp - Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN
Regierungspräsident Darmstadt
Genehmigt
mit Vfg. vom 21. JUNI 1985
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 21. JUNI 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Rohrman

DER GENEHM. BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12 BBauG UND § 7 ABS. 3 HGO IN VERB. MIT § DER HAUPTSATZUNG DER GEMEINDE FLORSTADT IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTL. AUSGELEGT WORDEN. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT U. ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
FLORSTADT, DEN
SIEGEL



Bodenordnungsverfahren : FREIWILLIGE BAULANDUMLEGUNG

Alle diesem B-Plan widersprechenden Festsetzungen werden aufgehoben bzw. teilweise werden hiermit aufgehoben.
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.8.76 (BGBl. I S.2256, ber. S.3617), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Wohnbebauung i.d.F. 3/83 und durch das Gesetz zur Erleichterung von Wohnbebauung v. 22.4.85 (BGBl. I S.710), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes v. 18.8.86 (BGBl. I S.1364) und durch Art. 1 des Gesetzes v. 12.12.86 (BGBl. I S.2253), §§ 1, 2a, 2b, 9, 10, 13, 13a, 13b, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89,