

PLANZEICHEN

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

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)

30° - 45° Dachneigung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerhaus
Feuerwehr
städtischer Bau- und Wertstoffhof

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Fuß- / Radweg

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

Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

unterirdisch (20 kV - Kabel)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Grillplatz
Spielplatz
Festplatz
Gewässerrandstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (erhalten)
Hecke / Gehölz (erhalten)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite AdG vom 28.09.2005).

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 Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.2.1 In den mit MI bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Firsthöhe (FH) des Gebäudes, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländenschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB - Flächen für den Gemeinbedarf

1.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof / Wertstoffhof“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen des kommunalen Bauhofs und Wertstoffhofs. Hierzu zählen insbesondere:

- Lager- und Verwaltungsgebäude,
- Garagen- und Werkstattgebäude,
- befestigte Hof-, Lager- und Stellplatzflächen
- Aufstellflächen für Wertstoffsammlbehälter

1.3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus“ dient der Unterbringung des Bürgerhauses sowie der dazu erforderlichen öffentlichen Stellplätze.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB - Öffentliche Grünflächen

1.4.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche - Festplatz“ ist das temporäre Aufstellen von fliegenden Bauten (Karrussell, Festzelt, u.ä.) während des Zeitraums von der Zweckbestimmung der Fläche dienenden öffentlichen Festveranstaltungen zulässig.

1.4.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche - Gewässerrandstreifen“ ist innerhalb der festgesetzten Baugrenze die Errichtung eines Wirtschafts- und Vereinsgebäudes (Unterbringung von Werkzeugen und Geräten, Wetzschutz und Vereinsversammlungen) für die Pflege und Unterhaltung des Gewässers- sowie des Gewässerrandstreifens zulässig.

1.4.3 Die „öffentliche Grünfläche - Grillhütte“ dient als Standort für eine Grillhütte inkl. der zum Betrieb der Grillhütte erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Feuerstelle). Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

1.4.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „öffentlichen Grünfläche - Spielplatz“ sind für eine zweckgemäße Nutzung erforderlichen Flächenbefestigungen sowie das Aufstellen von Spielgeräten und Sitzmöbeln zulässig. Die Flächenversiegelungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.5.1 Die öffentlichen Parkplätze und neu hinzukommende private Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die notwendigen Oberflächenbefestigungen sind so auszuführen, dass mindestens 50 % Rasenanteile entwickelt werden (z.B. weilufiges Pflaster, Steinerde).

1.5.2 Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn Ersatzpflanzungen erfolgen.

1.5.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.5.4 Die „öffentliche Grünfläche - Festplatz“ ist wasserdurchlässig als Wiesen- bzw. Rasenfläche zu erhalten.

1.5.5 Die Fläche des Wertstoffhofes ist zur optischen Abschirmung und zum Schutz der Umgebung vor Stäuben intensiv mit Auengehölzen einzugrünen.

Ausgleichsmaßnahmen:

1.5.6 Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Uferzone innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche - Gewässerrandstreifen“ ist aus der intensiven rasenartigen Pflege zu nehmen und zu extensiven Saumstreifen zu entwickeln.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO UND § 9 (4) BAUGB

2.1 Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.

2.2 Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Waln- oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleichgeneigte Pultdächer auszuführen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude unter 30 qm Grundfläche. Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sowie geeignete Dächer von Hauptgebäuden sollten begrünt werden. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.3 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 Schauläden sind nicht zulässig.

2.4 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenwände sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verbinden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Beginn und Ablauf von Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen einschließlich ihrer Leitungsschutzstreifen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Bei Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die hierfür aktuellen Bestimmungen und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu beachten. Der Abstand zwischen Baum- und Rohrtrasse bzw. Kabel muss 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Leitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Leitungen reichen muß. In diesem Fall kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Leitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

3.3 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 HAAltStG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Fluorabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.5 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdsammelaugleich).

3.6 Da sich in der Flur 1 im Bereich der Mittelgasse die mittelalterliche Laurentiuskapelle mit Friedhof befand, sind Erdarbeiten von Bauvorhaben durch denkmalfachlich geeignete Personen (§ 18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Beim Auftreten von Befunden und Funden sind diese sachgerecht zu dokumentieren; Funde sind zu bergen. Beginn und Ablauf der Erdbaumaßnahmen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

3.7 Das Plangebiet befindet sich in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim (Verordnung vom 21.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988, StAnz. 48/1984 S. 2.352 ff.). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:

Apfel:	Landsberger Renette
Bismarckapfel	Muskatrenette
Bitterfelder Sämling	Odenburger
Blenheimer	Ontario
Bohnapfel	Oleas Renette
Brauner Malapfel	Rheinischer Bohnapfel
Bretbacher	Rheinischer Winterrambour
Danziger Kantapfel	Rote Sternrenette
Freiburger v. Bergasch	Roter Booskop
Gelber Edelapfel	Schafsnase
Gelber Richard	Schneepapfel
Gloster	Schöne aus Nordhausen
Haukapfel	Schöner von Booskop
Herrnenapfel	Winterrambour
Jakob Leibel	Winterzitroneapfel
Kaiser Wilhelm	

4.2 Großkronige Bäume:

Fraxinus excelsior	- Esche
Schwarzpappel	- Populus nigra
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Caprinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Salix spc.	- Auenweiden
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.4 Sträucher:

Alnus frangula	- Faulbaum
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdom
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Craetagus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Craetagus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Eucalyptus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundrose
Rubus spoc.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitiflora	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Rubus spoc.	- Wein
Parthenocissus quinquefolia	- Geißschlinge
Lonicera caprifolia	
Spieräuberst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **13.07.2004** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Mittelgasse / Bauhof" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **26.11.2004**.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom **29.11.2004 bis zum 03.12.2004**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **26.11.2004**.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **30.11.2004** gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **06.12.2004 bis zum 07.01.2005** aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom **06.12.2004 bis zum 07.01.2005**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **26.11.2004**.

5. ERNEUTE OFFENLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf mit Begründung inkl. Umweltbericht vom **10.11.2008 bis zum 31.12.2008**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **31.10.2008**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **04.11.2008** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **10.11.2008 bis zum 12.12.2008** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **01.04.2009** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Stadt Florstadt, den **27. AUG. 2009**

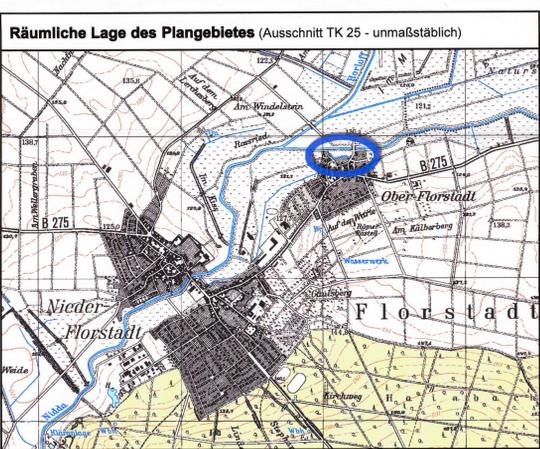
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **2.9. JAN. 2010** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der dazugehörigen baurechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Florstadt, den **01. FEB. 2010**

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Stadt Florstadt
Stadtteil Ober-Florstadt

Bebauungsplan "Mittelgasse / Bauhof"

Planungsstand: 04/2009 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Blinn / Hausmann	gez.: Blinn	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
--------------------------	-------------	-------------------------------

Datei: MittelBauh_BPL.vwx Plangröße: 0,7 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 0365292076 • FAX 0365292077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000