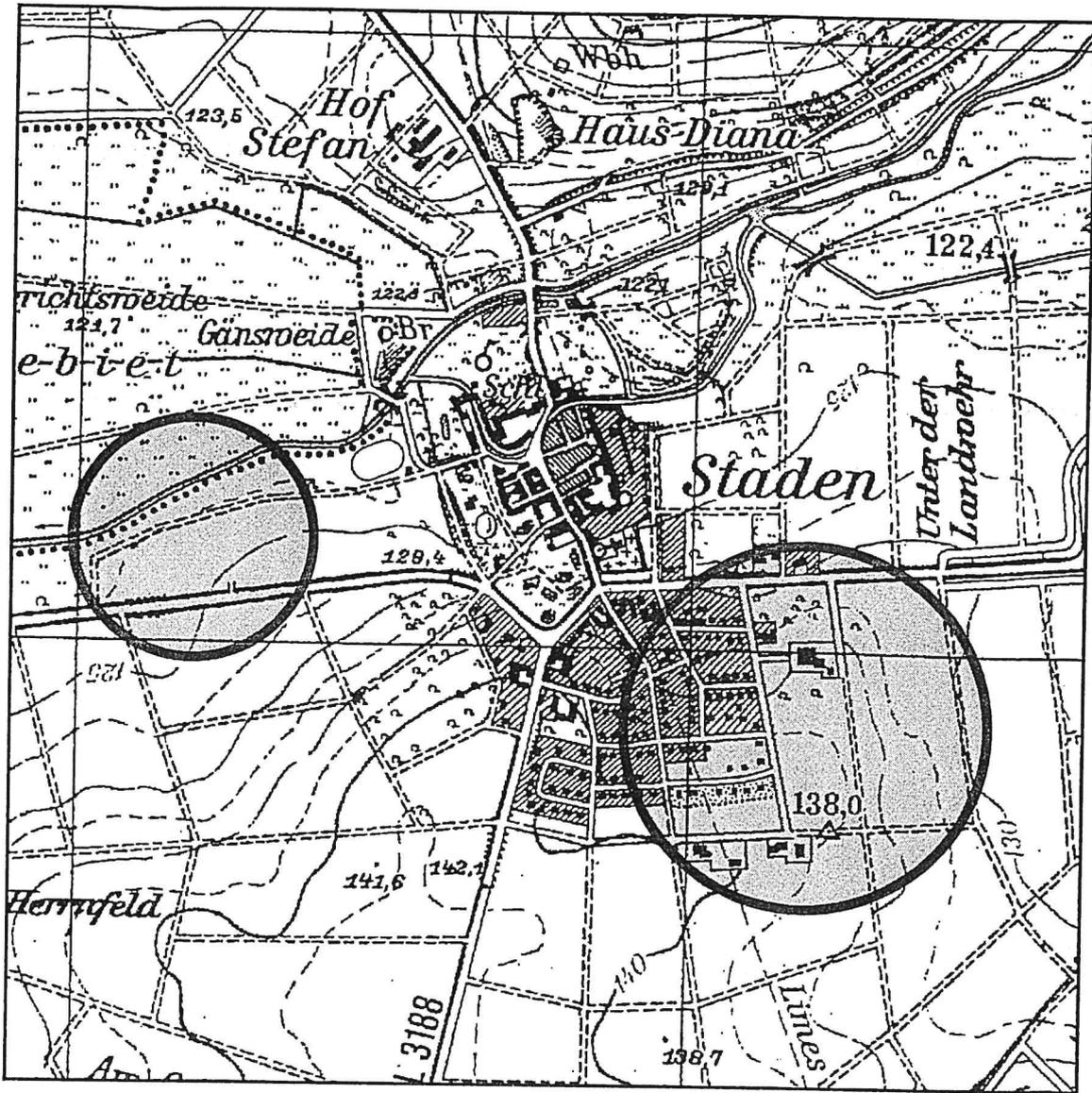
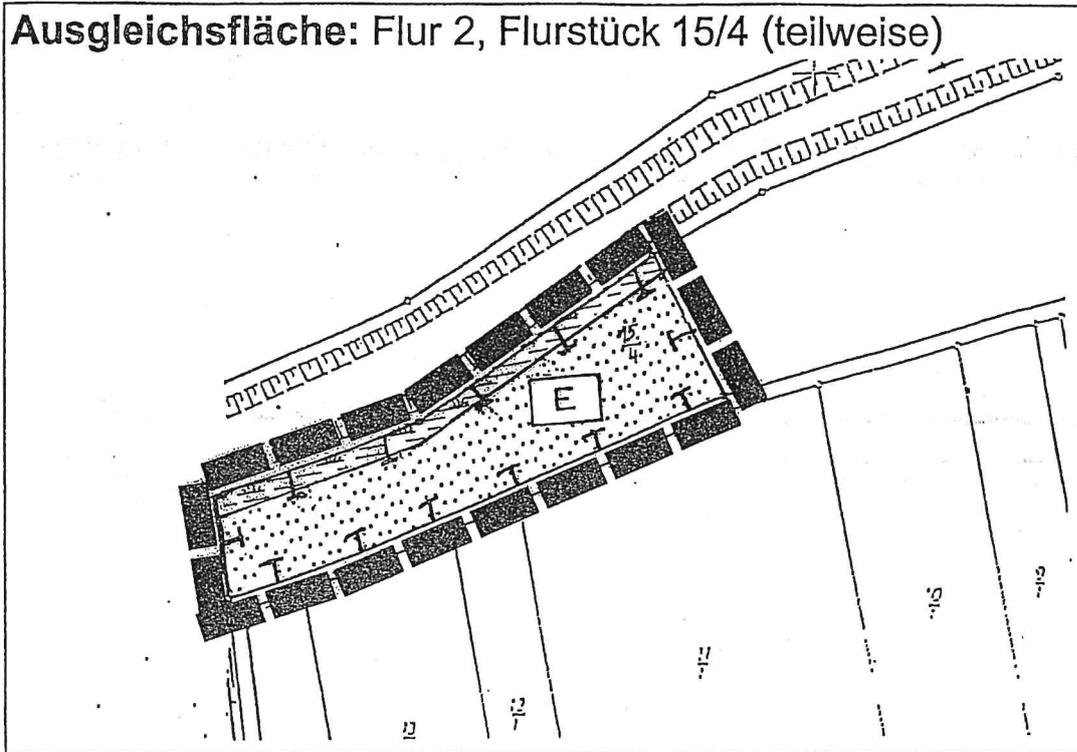


Übersichtsplan (unmaßstäblich)  
für den Bereich "Am Leimenkautenweg" im Ortsteil Staden



Ausgleichsfläche: Flur 2, Flurstück 15/4 (teilweise)



## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschoßflächenzahl  
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
o Offene Bauweise  
28°-45° Zulässige Dachneigung

#### 1.3 BAUGRENZE



Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



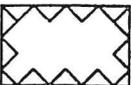
Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg



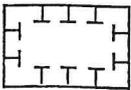
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



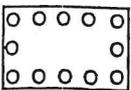
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(Nutzung : 20 m Bauverbotszone)

P Öffentliche Parkflächen (Unverbindliche lagemäßige Darstellung)

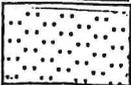
#### 1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB



Extensives Grünland mit Erhaltungsdüngung



Hochstaudenentwicklung



Zu erhaltende Bäume



Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

### **2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**

- 2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.
- 2.1.3 Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 2 qm).
- 2.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.
- 2.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 2.1.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

### **2.2 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

#### **2.2.1 Interne Ausgleichsfläche**

Entlang des nord-östlichen Siedlungsrandes ist eine 10 m breite Baum-/Strauchhecke gem. Pflanzliste anzulegen. Die vorhandenen Obstgehölze sind zu ergänzen. Hierzu sind zweireihig versetzt Anpflanzungen von Obstbäumen aus beiliegender Pflanzliste im Pflanzabstand von 10 m vorzunehmen. Ebenfalls ist die Anlage eines Sickergrabens zur Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet vorzusehen.

#### **2.2.2 Externe Ausgleichsfläche**

In der Gemarkung Staden, Flur 2, Flurstück 15/4 (teilw.) wird auf einer Fläche von 4.200 qm Acker in Grünland umgewandelt. Ziel der Maßnahme ist das Entwickeln einer Hochstaudenflur und anschließenden extensiven Grünlandes.

### **2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB - Zuordnung**

- 2.3.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziff. 20 werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB für die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

## 2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 3

- 2.4.1 Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf 800 qm als Höchstmaß begrenzt.

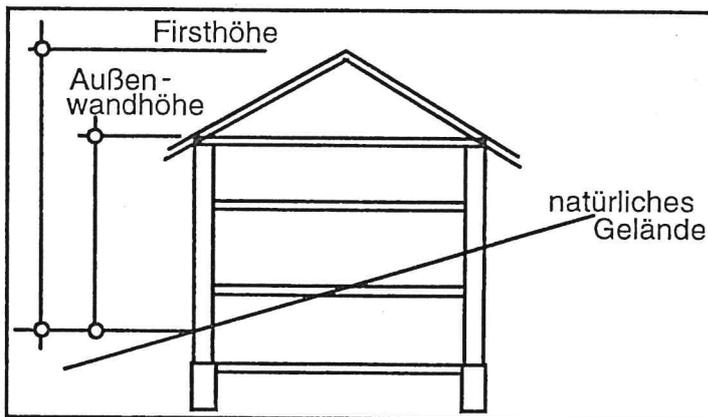
## 2.5 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 2.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 2.6 Gem. § 18 BauNVO

- 2.6.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

- 2.6.2 Die talseitige Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt.



## 2.7 Gem. § 20 (3) BauNVO

- 2.7.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) u. (24) BAUGB

- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- 3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude unter 30qm Grundfläche.
- 3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 3.4 Die Länge zusammenhängender Fassadenabschnitte wird auf max. 18 m begrenzt.
- 3.5 Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen elektrisch direkt betriebene oder Nachtspeicherheizungen nicht betrieben werden. Die Beheizung erfolgt mit Heizöl oder Flüssiggas, die den Kriterien des „Blauen Umweltengels“ entsprechen bzw. zusätzlich oder allein mit regenerativen Energien.

#### 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 4.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
- 4.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich, Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
- 4.4 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 HAftlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

#### 5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

##### 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

###### Äpfel :

Bismarckapfel  
Bittenfelder Sämling  
Blenheimer  
Bohnapfel  
Brauner Matapfel  
Brettacher  
Danziger Kantapfel  
Dicker vom Hunsrück  
Freiherr v. Berlepsch  
Erbacher Mostapfel  
Gelber Edelapfel  
Gelber Richard  
Gloster  
Gewürzloiken (Renette)  
Herrenapfel  
Haugapfel  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Lohrer Rambour  
(Syn. Schweikheimer Rambour)  
Muskatrenette  
Ontario  
Oldenburger  
Orleans Renette  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Winterapfel  
Roter von Boskoop  
Schafsnase  
Schneeapfel  
Schöne aus Nordhausen

###### Birnen :

Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Gute Graue  
Gute Luise  
Graue Jagdbirne  
Grüne Jagdbirne  
Highland  
Nordhäuser Winterforelle  
Oberösterreich. Weinbirne  
Pastorenbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Tongern

###### Pflaumen/Zwetschgen :

Bühlers Frühzwetschge  
Lützelsachser  
Ortenauer Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge

###### Kirschen :

Büttners rote Knorpelkirsche  
Dönnisens Gelbe  
Frühe rote Meckenheimer  
Große Prinzessin  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Typ Diemitz  
Ludwigs Frühe  
Schneiders Frühe  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schmahlfelds Schwarze

Sternrenette  
Weißer Winterglockenapfel  
Winterrambour  
Winterzitronenapfel

## 5.2 Bäume :

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphylla</i>	- Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

## 5.3 Sträucher :

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> )
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

## 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier
<i>Parthenocissus qiunquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

**Bauleitplanung der Gemeinde Florstadt,  
Ortsteil Staden**

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Leimenkautenweg“**

**Exemplar der erneuten Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB**

November 1998

<b>1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß .....	1
1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß .....	1
1.3 Natürliche Gegebenheiten .....	1
1.4 Regionaler Raumordnungsplan .....	1
1.5 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) .....	1
<b>2 Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>2</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	2
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	2
2.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) .....	2
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse .....	2
2.2.4 Gebäudehöhe .....	2
2.2.5 Bauweise .....	3
2.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
2.3 Baugestaltung .....	3
2.4 Erschließung des Baugebietes .....	4
2.4.1 Straßennetz .....	4
2.4.1.1 Ausleuchtung .....	4
2.4.2 Ruhender Verkehr .....	4
2.5 Freiraumgestaltung .....	4
2.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft (Bewertung) .....	5
2.5.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs .....	5
2.5.3 Zuordnung .....	5
<b>3 Durchführung und Auswirkung der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Bodenordnung .....	6
3.2 Ver- und Entsorgung .....	6
3.3 Heizenergie .....	6
<b>4 Anlagen zum Bebauungsplan .....</b>	<b>6</b>

## 2 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der dringend benötigten Bauflächen wird Allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Damit soll eine abschließende Arrondierung geschaffen werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl soll eine Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet. Mit der gleichen Zielsetzung wird, allerdings nur für das Allgemeine Wohngebiet, die Größe der Grundstücke auf 800 qm als Höchstmaß begrenzt. Damit soll für sonstige Einrichtungen im Dorfgebiet ohne diese Begrenzung ein ausreichender Spielraum verbleiben und ausdrücklich neben einer Wohnnutzung Raum für ländliche Betriebsformen eingeräumt werden.

Allerdings soll durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Gehwege, Zufahrten, Kfz-Stellplatzflächen und Hofflächen eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

#### 2.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 bei zwei- und 0,5 bei eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

#### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

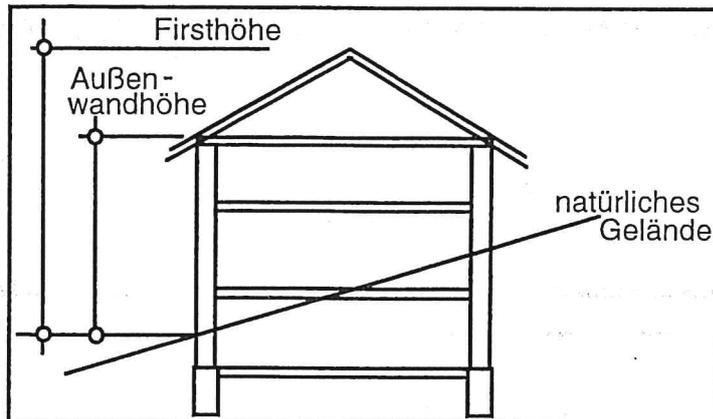
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I bzw. II - Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Unterscheidung ist motiviert durch die dadurch erreichte bessere Einbindung in das Landschaftsbild bzgl. der Sichtexposition der Ortsrandbebauung.

Dies berührt nicht den gem. § 48 der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässigen Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dach und Keller, wobei § 2 (3) HBO zu beachten ist.

#### 2.2.4 Gebäudehöhe

Die "talseitige" Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen - gemessen von natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung - um eine der örtlichen, ländlich strukturierten baulichen Umgebung angepaßte und

landschaftsverträgliche Bebauung zu gewährleisten. Die talseitige Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt.



### 2.2.5 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Somit kann ein ausreichender planerischer Spielraum sowohl für die Einzel- wie für die Doppelhausbebauung gewährleistet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 2.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen eingrenzen, wurden so gelegt, daß einerseits ein möglichst großer gestalterischer Spielraum verbleibt. Eine ausreichende und geordnete Durch- und Eingrünung des Baugebietes wird durch die vorhandenen, zu erhaltenden Obstbäume und die Randeingrünung sichergestellt.

## **2.3 Baugestaltung**

Gemäß § 87 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine ortstypische Bebauung hinsichtlich der verwendeten Materialien, der Baukörperdimensionierung, der Gebäudestellung, Fassaden-, Dachgestaltung und Farbgebung gewährleistet.

Für die Belichtung der Dächer sind Dachgauben bis zu einer Breite von max. 2,50m zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 50% der gesamten Dachlänge einnehmen. Für die Dacheindeckung sind rote und braune Materialien zulässig.

Die Länge zusammenhängender Fassadenabschnitte wird auf max. 18 m begrenzt.

## 2.4 Erschließung des Baugebietes

### 2.4.1 Straßennetz

Zur Erschließung wird eine bereits vorhandene Erschließungsstraße (verkehrsberuhigt) ausgebaut. Insbesondere sind aufgrund der geraden Strecke geschwindigkeitsmindernde Elemente in die Trassierung aufgenommen. Eine zu erwartende Verbindungsfunktion und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Dies insbesondere aufgrund der geänderten rückwärtigen Erschließung der Bauflächen. Eine Haupteerschließung in direkter Anbindung an die Bundesstraße ist aufgrund des dortigen hohen Verkehrsaufkommens nicht vorzusehen.

Lediglich über Wirtschaftswege wird der rückwärtig gelegene Hofbereich erschlossen und eine Anbindung an die Ortsdurchfahrt hergestellt. Diese stehen allerdings der allgemeinen Gebietserschließung nicht zur Verfügung. Entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen bzw. bauliche Vorkehrungen sind in Absprache zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen.

#### 2.4.1.1 Ausleuchtung

Zumindest im öffentlichen Raum sollen nur umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen erlaubt sein. Um Lockwirkung und Falleneffekt auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren und um eine Fernwirkung zu verhindern, sollen Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen so installiert werden, daß nur geringe Fernwirkungseffekte möglich sind. *Nähere Hinweise und Begründungen liefert z.B. die Broschüre "Überbelichtet" der Reihe "Umwelt Politik" des NABU-Landesverband Baden-Württemberg e.V.*

### 2.4.2 Ruhender Verkehr

Zu Gunsten einer hohen Wohnumfeldqualität und eines sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden sind in den öffentlichen Straßenräumen Kfz-Stellplatzflächen ausgewiesen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze der Anlieger sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Florstadt ist zu beachten.

## 2.5 Freiraumgestaltung

Als Beitrag einer optimalen Gestaltung des Wohnumfeldes, der Freiflächen und als Eingriffsminimierung wird eine möglichst intensive Durch- und Randeingrünung des Baugebietes angestrebt. Darüber hinaus bestehen durch den unmittelbaren Zugang zur offenen Landschaft vielfältige Möglichkeiten der Erholung und Freizeitgestaltung.

Im Gebiet selber sind mindestens 60% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, ausgenommen sind die Kfz-Stellplatzflächen, als strukturreiche Hausgärten oder Grünfläche anzulegen. Mindestens 30% dieser Flächen sollen Baum- und Strauchpflanzungen gemäß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzliste enthalten.

### 2.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft (Bewertung)

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB zu mindern und auszugleichen sind. Im Rahmen der Abwägung der Belange des Naturschutzes, der Ausgleichsmöglichkeiten und der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen können gemäß der Vorschläge des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan ausreichend Flächen für Maßnahmen bereitgestellt werden, die zu einem funktionalen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff führen.

### 2.5.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

#### **Randeingrünung**

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Weitsichtigkeit innerhalb dieses Landschaftsraumes, ist eine Eingrünung am östlichen Rand des Wohngebietes nötig. Um eine ausreichende Eingrünung zu gewährleisten ist eine Breite des Eingrünungstreifens von 10 m vorgesehen. Entlang des östlichen Siedlungsrandes ist eine 10 m breite Baum-/ Strauchhecke gem. Pflanzliste anzulegen. Die vorhandenen Obstgehölze sind zu ergänzen. Hierzu sind zweireihig versetzt Anpflanzungen von Obstbäumen aus beiliegender Pflanzliste im Pflanzabstand von 10 m vorzunehmen. Aufgrund der Abstandsflächen für Anpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen und der begrenzten Fläche des Randeingrünungstreifens ist die versetzte Anordnung nicht als strenges Prinzip, sondern als Anhaltspunkt für eine strukturierte Heckenform zu verstehen. Ebenfalls ist die Anlage eines Sickergrabens zur Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet vorzusehen.

#### **Externe Ausgleichsfläche**

In der Gemarkung Staden, Flur 2, Flurstück 15/4 (teilw.) wird auf einer Fläche von 4.200 qm Acker in Grünland umgewandelt. Ziel der Maßnahme ist das Entwickeln einer Hochstaudenflur und anschließenden extensiven Grünlandes.

Die Maßnahme ist Bestandteil eines abgestimmten Konzeptes und innerhalb des Auenschutzverbundes Wetterau gelegen.

### 2.5.3 Zuordnung

Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziff. 20 werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB für die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die interne Randeingrünung wird in der Parzellierung den Grundstücksflächen einzeln angegliedert, sodaß Herstellung und Pflege ohne Zuordnung automatisch anteilig auf alle Grundstückseigentümer verteilt werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe als ausgeglichen zu betrachten.

### 3 DURCHFÜHRUNG UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

#### 3.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind gem BauGB vorgesehen. Die erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden gegebenenfalls von der Gemeinde erworben und für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Beschaffungskosten für die Grundstücke werden auf die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke gemäß Satzung umgelegt.

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der Arrondierung bereits vorhandener (und erschlossener) Bauflächen bereits an das Netz der Wasserversorgung, an den Abwassersammler zur Kläranlage und an die Stromversorgung angeschlossen. Alle Systeme sind geeignet, auch die geplanten Flächen zu ver- und entsorgen.

In das Wasserrohrnetz sind Hydranten nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331/I-VII, betreffend Hydranten-Richtlinien, einzubauen. Anzahl und Größe der Hydranten sind nach Nr. 3 der genannten Richtlinien vorzusehen. Damit ist die Löschwasserversorgung des Gebietes gesichert.

Eine endgültige Klärung und Festlegung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwässerungsentwurfs. Auf den privaten Grundstücken soll, soweit es der Grund und Boden zuläßt, Oberflächenwasser versickert bzw. als Brauchwasser in Zisternen aufgefangen werden.

#### 3.3 Heizenergie

Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen elektrisch direkt betriebene oder Nachtspeicherheizungen nicht betrieben werden. Die Beheizung erfolgt mit Heizöl oder Flüssiggas, die den Kriterien des „Blauen Umweltengels“ entsprechen bzw. zusätzlich oder allein mit regenerativen Energien.

### 4 ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Leimenkautenweg" im Ortsteil Staden

#### *Verfahrensstand*

*Zur erneuten Offenlage sind die folgenden wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte zu beachten:*

- *Art der Nutzung (teilweise WA)*
- *Rückwärtige Erschließung (ohne Anbindung an die Bundesstraße)*

Lahnau / Florstadt, November 1998

# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FLORSTADT

Bebauungsplan „Leimenkautenweg“, Ortsteil Staden  
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß §§ 4 (1) und 3 (2) BauGB  
vom 12.10.1998, offengelegen vom 19.10.1998 bis einschließlich 23.11.1998.

## BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

Die vorgebrachten Anregungen wurden abgewogen.

Weitere Anregungen lagen nicht vor.

Aufgrund der geänderten Festsetzung (Art der Nutzung, Erschließung) beschließt die Gemeindevertretung gem. § 3(3) BauGB die erneute (auf 2 Wochen verkürzte) Offenlage des Bebauungsplanes.

### ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen	<input type="checkbox"/>
Nein-Stimmen	<input type="checkbox"/>
Enthaltungen	<input type="checkbox"/>