



BESTAND : GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES	
	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. Fl. 12
	Bezeichnung der Flur
	z.B. 167
	Flurstücksnummer
	Wiese
	Garten

Abt. P

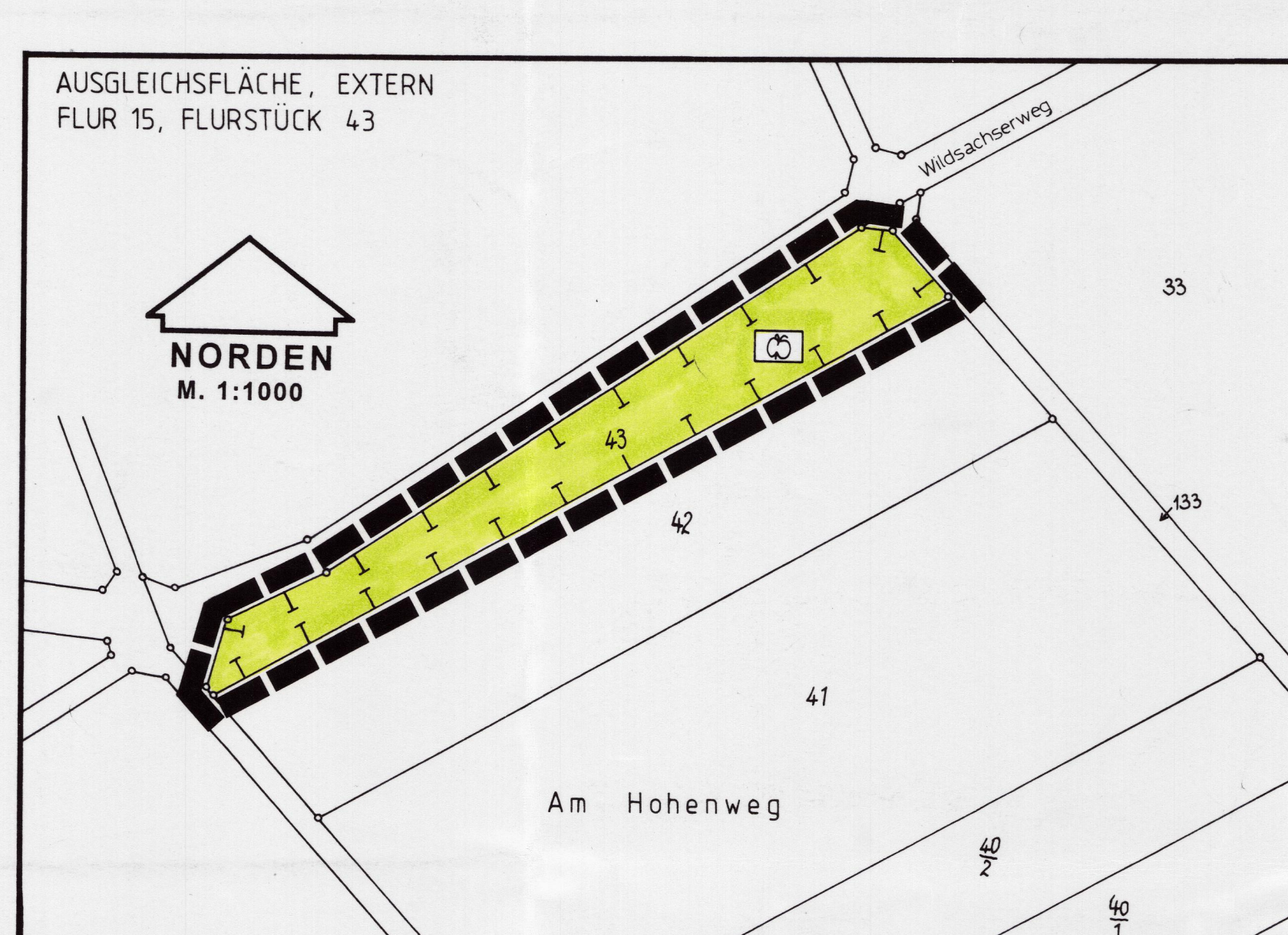
Abt.

Abt. 0

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS
DIE GRENZEN UND BEZEICH-
NUNGEN DER FLURSTÜCKE
MIT DEM NACHWEIS DES
LIEGENSCHAFTSKATASTERS
ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAU-KREISES
-KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 17. Juni 1999

Webes VR



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), 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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
28°-45° Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

--- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
--- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

--- Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigte Mischfläche
P Öffentliche Parkfläche

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Streuobstwiese, Anpflanzen, Nachpflanzen und Pflege heimischer, hochstämmiger Obstbäume, Pflanzreifer 10x10 m, Grünland ist zu extensivieren (keine Mineraldünger, keine Biozide)
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Hecke gem. Pflanzliste (Notwendige Grundstücksgränge bis 5 m Breite sind hier zulässig und nicht zu bepflanzen).
- Die Hecke ist im Pflanzreifer 1x1 m mind. dreireihig zu pflanzen. Alle 15 m ist in der Hecke ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.

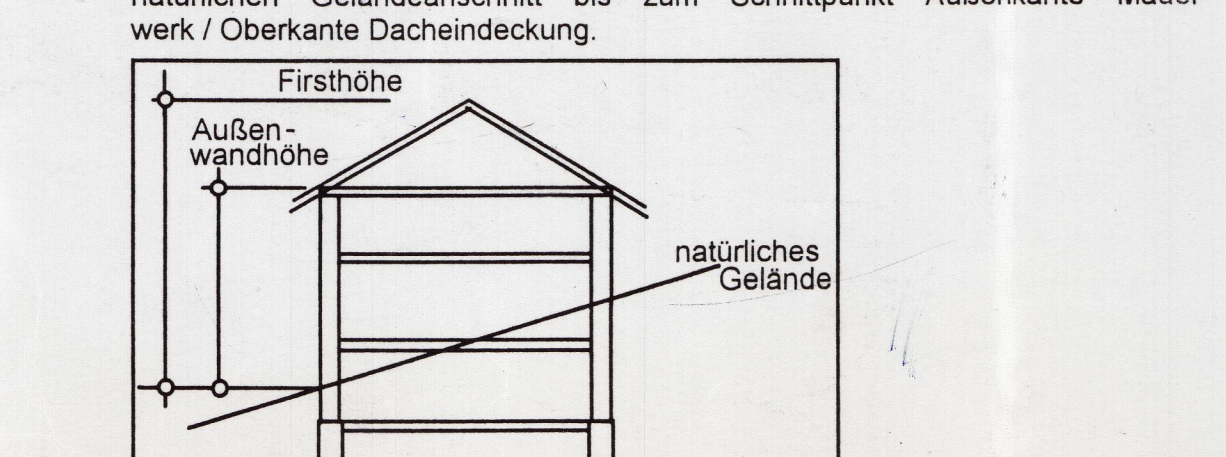
1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weiträumiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weiträumige Drahtzaune), Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalsystem ist zulässig.
- Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- 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.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 569 und 570 werden den Eingriffen auf den Einfriedungsflächen gem. § 8a BNatSchG zugeordnet.
- Gem. § 8a BNatSchG wird festgesetzt, daß für den auf dem Flurstück 570 (teilweise) vorgesehenen Eingriff als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 43 der Flur 15 (Acker) eine Streuobstwiese von ca. 1800 qm Größe anzulegen und zu pflegen ist (kein Mineraldünger, keine Biozide, mind. eine Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni).
- Die Außenwandhöhe (Traufhöhe) darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachendeckung.
- Gem. § 18 BauNVO

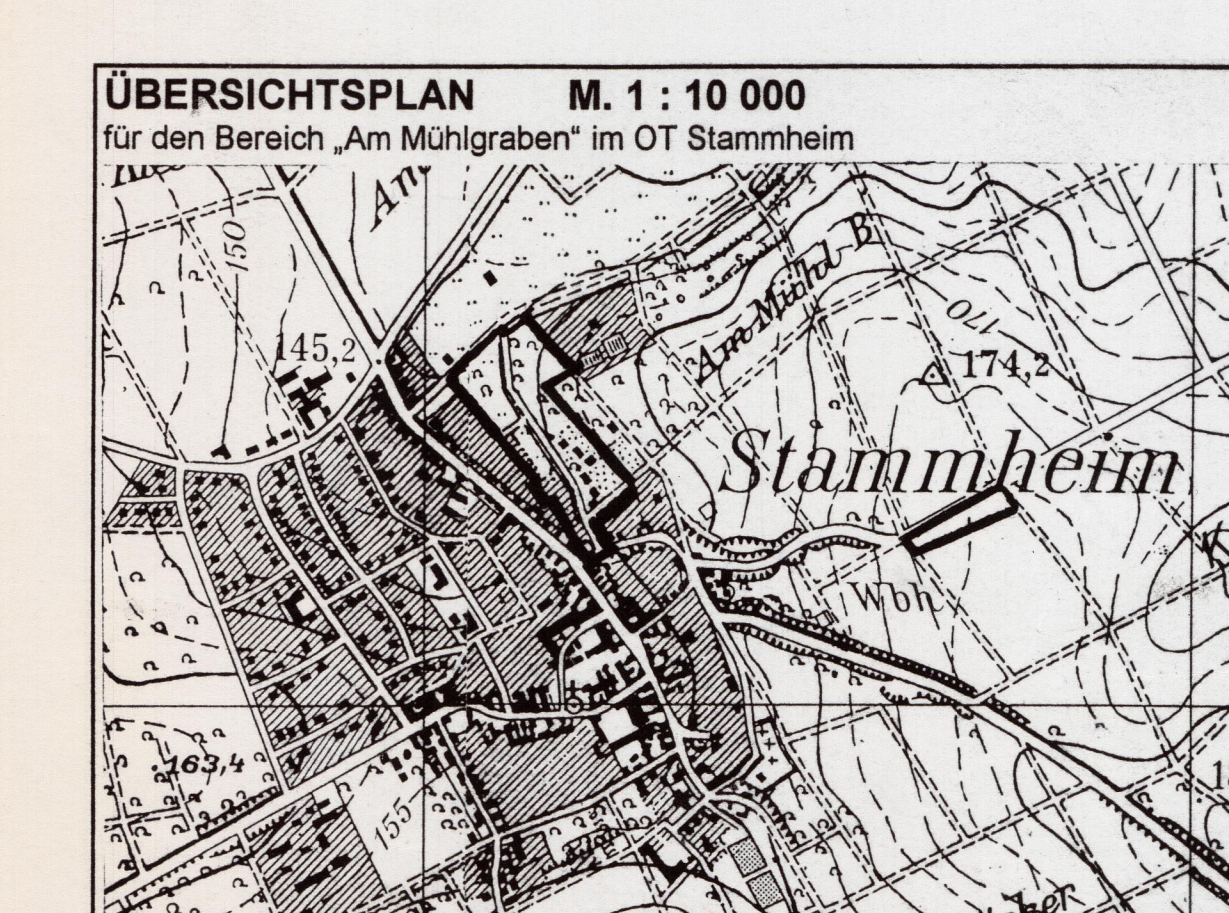


3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig
- Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zugelassen
- Solaranlagen sind zulässig
- 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.
- Bei Doppelhäusern sind die jeweiligen Dachflächen mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe auszubilden.
- Die vorstehenden Festsetzungen zur Baugestaltung gelten nach Mitteilung des Kreisbauamtes nicht für den Bereich der Gesamtanlage. Hier sind als Dachdeckung nur rote Tonziegel zulässig. Dacheinschnitte und Grasdächer sind hier nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist hier im Einzelfall zu prüfen.
- HINWEIS
- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- Hochstämmige, heimische Obstbäume
- Bäume
 - Acer pseudoplatanus
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Salix caprea
 - Tilia cordata
 - Ulmus galbra
 - Juglans regia
 - Bergahorn
 - Hainbuche
 - Buche
 - Esche
 - Vogelkirsche
 - Stieleiche
 - Salweide
 - Winterlinde
 - Bergulme
 - Walnuss
- Sträucher
 - Acer campestre
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Ostrya monogyne
 - Euonymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Salix purpurea
 - Salix viminalis
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
 - Feldahorn
 - Hartnagel
 - Häsel
 - Weißdorn
 - Pfaffenhütchen
 - Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Hundsrose
 - Purpurweide
 - Korbweide
 - Schwarzer Holunder
 - Schneeball
- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
 - Clematis vitalba
 - Hedera helix
 - Lonicera caprifolium
 - Parthenocissus "Veitchii"
 - Vitis vinifera
 - Spalierobst
 - Waldrebe
 - Efeu
 - Geißschlinge
 - Wilder Wein
 - Weinrebe



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 18.10.1997	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung 17.04.1999 bis 18.05.1999.
OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 15.05.1999 bis 30.05.1999, öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 25.05.1999, vollendet.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 30.08.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Bürgermeister H. Tzupp	Bürgermeister H. Tzupp
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG 20.10.1999	

GEMEINDE FLORSTADT
ORTSTEIL STAMMHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"AM MÜHLBERG"

PLANUNGSSTAND: Okt. 1993, Feb. 1995, Juni 1995

BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 41731
FAX: 0641 - 49 24 87