



### 1. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze  
GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze  
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.  
TH Maximale Höhe der Traufhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.  
DN = Zulässige Dachneigung, SD = Sattel-, Waln- und Zelt-, PD = Pultdach.  
Hauptfirstrichtung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

E,D  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig

Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche  
Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt und zur Nachpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Das vorhandene Gehölz aus Büschen und Bäumen ist zu erhalten. Neu- und Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Büschen und Bäumen entsteht und dauerhaft erhalten bleibt. Ausfälle sind zeitnah nachzupflanzen. Es sind standorttypische und gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Pflanzqualität: Heister aus weitem Stand, Zxv., m.B., 125-150, Sträucher, Zxv., 60-100.

Sonstige Planzeichen  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Nachrichtliche Darstellungen

Uferbereich gemäß § 12 HWG  
Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke  
20kV-Erdkabel  
Transformatorstation  
Freizuhaltendes Sichtdreieck

Daten der Liegenschaftskarte  
Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer  
20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
Gebäude

Übersichtskarte 1 : 25.000

### 3. Textliche Festsetzungen

3.1 Für alle als WA normierten Bauflächen wird festgesetzt:

3.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO ohne Mitarbeiter,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO mit Mitarbeitern,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

3.1.2 Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Waln-, Zelt- oder Pultdächer zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen gelten nur für die Hauptgebäude. Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sollen begrünt werden.

3.1.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.

3.1.4 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 18m.

3.1.5 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.1.6 Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

3.1.7 Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden und sind in gleicher Art zu gestalten wie das Hauptgebäude.

3.1.8 Innerhalb einer Fläche von 50m Tiefe entlang der L 3188 (Hanauer Straße) gemessen von der Fahrbahnmittlinie, sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Für Schlafräume in Gebäuden der 1. Bauzeile entlang der L 3188 mit Fenstern auf der südwestlichen, nordwestlichen oder der nordöstlichen Gebäudeseite sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.1.9 Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3.1.10 Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.1.11 Rodungsarbeiten und der Abriss der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude dürfen nur ausserhalb der Zeit vom 01.Juni bis 31.August erfolgen. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Begehung und mit der Zustimmung der Stadt zulässig.

3.2 Für die als MI normierte Baufläche wird festgesetzt:

3.2.1 Zulässig sind nur:

- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO ohne Mitarbeiter,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören,
- Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO mit Mitarbeitern.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

3.2.2 Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wird festgesetzt:

- Der Betrieb einschließlich Erneuerung, Erweiterung oder Änderung ist befristet bis Ende 2017 zulässig.
- Die Erneuerung, Erweiterung oder Änderung ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie die unter 3.2.5 und 3.2.6 normierten Regelungen erfüllt.

3.2.3 Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Waln-, Zelt- oder Pultdächer zulässig.

3.2.4 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.

3.2.5 Zulässig sind nur Anlagen und Betriebe, deren Schallemissionen in der Summe die folgenden Schalleistungen an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 14/7 nicht überschreiten:

- tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr): 55 dB(A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr): 40 dB(A)

3.2.6 Zulässig sind nur Anlagen und Betriebe, deren Geruchsemissionen die relative Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen von 10% im Jahr an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 14/7 nicht überschreiten.

3.2.7 Innerhalb einer Fläche von 50m Tiefe entlang der L 3188 (Hanauer Straße) gemessen von der Fahrbahnmittlinie, sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von neuen Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 gem. DIN 4109 auszuführen. Für Schlafräume in neuen Gebäuden der 1. Bauzeile entlang der L 3188 mit Fenstern auf der südwestlichen, nordwestlichen oder der nordöstlichen Gebäudeseite sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.2.8 Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3.3 Sonstige Festsetzungen:

3.3.1 Für alle als WA und MI festgesetzten Bauflächen:

Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.

3.3.2 Für alle als WA und MI festgesetzten Bauflächen:

Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenzeugnissen dienen (Grabland).

3.3.3 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.3.4 Für alle als MI festgesetzten Bauflächen:

Alle sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung "Vor dem Heegwald" - 1. Änderung vom 10.10.1986 (Datum der Bekanntmachung), welche durch diese Satzung nicht explizit geändert oder ersetzt werden, bleiben unverändert in Kraft.

3.3.5 Für alle als MI festgesetzten Bauflächen:

Alle sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung "Vor der Erbsengasse" vom 02.04.1971 (Datum der Bekanntmachung), welche durch diese Satzung nicht explizit geändert oder ersetzt werden, bleiben unverändert in Kraft.

### 4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.

4.2 Niederschlagswasser  
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

4.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst  
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min im Bereich des Mischgebiets und 800 l/min im Bereich des Wohngebiets über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Kann diese Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Versorgungsnetz erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Näheres kann der Stellungnahme des Wetteraukreises - FSt. 4.5.5 Brandschutzdienststelle vom 16.12.2015 entnommen werden.

4.4 Versorgungsleitungen  
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

4.5 Wasserwirtschaft  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin befindet er sich in der quantitativen Heilquellenschutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen der Kurbetriebs der Stadt Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984, StAnz. 48/84 s.2352). Die vorgenannten Verordnungen und deren Verbotsergänzungen sind zu beachten.

### 4. Hinweise (Fortsetzung)

4.6 Altlasten/Bodenkontaminationen  
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

4.7 Verkehr  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- oder Erschütterungsschutz übernimmt, auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt. Der L3188 dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.

4.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Artenschutz  
Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich können die geplanten Eingriffe nicht vollständig ausgleichen. Das verbleibende Biotopwertdefizit wird über das Ökotoxiko der Stadt Flirstadt ausgeglichen. Das verbleibende Biotopwertdefizit für den Eingriff im Bereich der Wohnbauflächen einschließlich der privaten Grünflächen beträgt 167.718 Biotopwertpunkte. Das verbleibende Biotopwertdefizit für den Eingriff im Bereich der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen beträgt 63.112 Biotopwertpunkte. Von einer Rodung von Bäumen zur Herstellung des Baufelds ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhalten. Als Ersatz wird die Anbringung von Nisthilfen und der Einbau von Niststeinen angeregt. Aufgrund der angespannten Bestandssituationen von Haus- und Feldsperling sollten insbesondere für diese Vogelarten entsprechende Nistgelegenheiten (Sperlingskoloniekästen) vorgesehen werden.

4.9 Grundstücksbepflanzung  
Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechts-gesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

### 5. Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S.1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.11.2012 (GVBl. I S.444).

### 6. Verfahrensvermerk

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 08.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2011 in den Flirstädter Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2011 bis zum 06.05.2011 als öffentliche Auslegung der Planunterlagen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2011 bis zum 20.05.2011
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2015 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 23.12.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung November 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 23.12.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Flirstadt hat am 13.07.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Juni 2016 als Satzung beschlossen.

18. Juli 2016  
Flirstadt, den  
Bürgermeister

Unger, Bürgermeister  
(Siegel)

18. Juli 2016  
Flirstadt, den  
Bürgermeister

Unger, Bürgermeister  
(Siegel)

03. Nov. 2016  
Flirstadt, den  
Bürgermeister

Unger, Bürgermeister  
(Siegel)

### Bauleitplanung der Stadt FLIRSTADT

## Bebauungsplan "Lacheweg"

im Stadtteil Stammheim

### AUSFERTIGUNG

Planfassung:	Juni 2016	Datum:	01.08.2016
Bearbeitung:	A. Zettl	Geprüft:	A. Zettl
GIS/CAD:	B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage:	ALK - Stand 10/2006

#### Planungsbüro Zettl

Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 49410-349  
Fax: 0641 49410-359  
email: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro Zettl  
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik