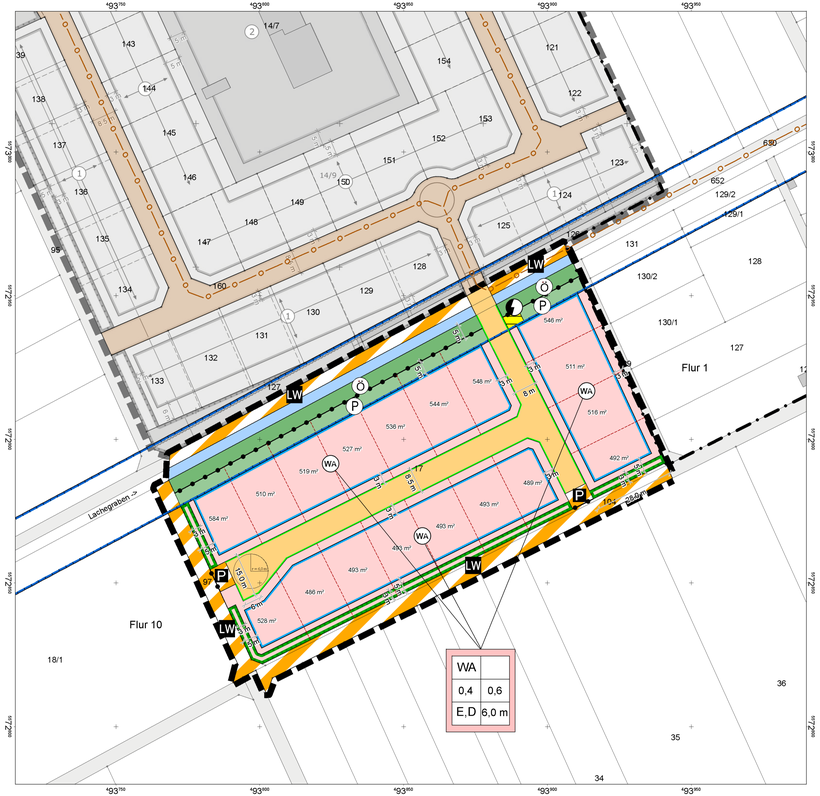


2. Nachrichtliche Darstellungen

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG

Mischwasserkanal

Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer

20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Karten-/Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- Stand 04/2019 -

Übersichtskarte 1 : 25.000

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ — Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
Z — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Maximale Höhe der Trauflinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung | Z
GRZ | GFZ
Bauweise | TH

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

E;D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

LW — Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg

P — Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
Bauliche Anlagen im Bereich dieser Fläche dürfen die Grenzabstände gemäß HBO unterschreiten.

1.6 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünfläche

P — Private Grünfläche - Hausgarten

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft - Fliessgewässerparzelle

1.8 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.

Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung.
Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung: Für die als WA normierten Bauflächen wird festgesetzt:

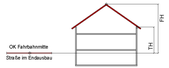
Allgemein zulässig sind nur:
- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO ohne Mitarbeiter,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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

2.2 Anzahl der Wohnungen: Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.3.1 Höhenbezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenabschnitt maßgeblich. Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.



Schemaskizze zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.3.2 Maximal zulässige Traufhöhe (TH): Die zulässigen Traufhöhen (TH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

2.3.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):
Die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern der obere Dachabschluss) beträgt
- für Pultdächer 8,0 m,
- für die sonst zulässigen Dachformen 10,0 m.

2.4 Bauweise:
Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 18m.

2.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

2.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind die genannten Anlagen nicht zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Gartengerätehäuser zulässig.

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

2.6 Flächenbefestigungen:
Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf Ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Decken.

2.7 Grundstücksbepflanzung:

2.7.1 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.7.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zusammenhängende Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Traubenkirsche und Rosenarten sind nicht zulässig

2.8 Dachgestaltung:

2.8.1 Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer zulässig.

2.8.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°. Diese gelten nur für die Hauptgebäude. Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

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

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

2.8.5 Doppelhaushälften sind in mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen auszuführen.

2.9 Einfriedungen:

2.9.1 Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.

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

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

2.11 Werbeanlagen: Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind unzulässig.

2.12 Öffentliche Grünflächen/Wirtschaftswege: Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Säume auszubilden. Die Anlage einer Fahrgasse vorrangig zum Zweck der Gewässerunterhaltung ist zulässig.
Bei Ansaaten im Bereich der öffentlichen Grünflächen oder im Bereich der Wirtschaftswege ist heimisches und standortgerechtes Regio-Saatgut zu verwenden.

2.12 Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen: Die Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen ist in allen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Hierzu zählt auch ein Wegseitengraben mit Rigole entlang des Wirtschaftswegs auf Flurstück 104.

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min 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

3.4 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.

3.5 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 Verbotsregelungen sind zu beachten.

3. Hinweise (Fortsetzung)

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

3.7 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 Ausschachtmaßnahmen 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 Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Artenschutz
Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich können die geplanten Eingriffe nicht vollständig ausgleichen. Das verbleibende Biotopwertdefizit in Höhe von 59.712 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Florstadt ausgeglichen.
Generell 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 (Sperlingskolonieкästen) vorgesehen werden.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

5. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **19.12.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.05.2019** in den Florstädter Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **13.05.2019** bis **29.05.2019** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben vom **24.04.2019** mit Frist bis zum **29.05.2019** durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **November 2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **22.11.2019** bis **10.01.2020** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **November 2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **25.11.2019** bis **10.01.2020** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Florstadt hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Florstadt, den Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Siegel)

Florstadt, den Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Florstadt, den Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt FLORSTADT

Bebauungsplan "Lacheweg - 2.Bauabschnitt"

im Stadtteil Stammheim

Exemplar zum Satzungsbeschluss

Planfassung: Januar 2020	Datum: 15.01.2020
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Siehe Kartenteil

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
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

420 x 595 mm