



ZEICHNERLÄUTERUNG

- Grenzen und Abgrenzungen**

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Pro Grundstück sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 0,4 Grundflächenzahl §§ 17 und 19 BauNVO
 Geschossflächenzahl §§ 17 und 20 BauNVO
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Angabe der Firstrichtung
- Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Parkplätze

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
 § 9 Abs. 1 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Traufhöhe 1,15 BauNVO

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante offener Dachstuhlgerüste (Plantraufe) und der Dachstuhlgerüste gegenüber Außenwandfläche bis zum Schrägpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche.

Tafelung, nördlich des Gartenweges, darf die Traufhöhe 3,5 m nicht überschreiten. Bergseitig, südlich des Gartenweges, darf die Traufhöhe 5,5 m nicht überschreiten. Bergseitig sind bei der Tafelung bzw. bei den Seiten parietalen Wohnwänden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 4 Abs. 3 BauNVO

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Grünländer- und Gehstrecken § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Eine dichte Bepflanzung mit entsprechenden, der Artweise zu entsprechenden Gehölze ist vorzuschreiben.

Die anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von ca. 12 cm Stammumfang haben.

Der südliche Rand der westlichen Hälfte des Wohngebietes ist mit einer mindestens 5 m breiten Gehstrecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu versehen (siehe Anmerkungen).

Bepflanzungen:

Bei der Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Bepflanzung der Flächen ist einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die zu pflanzenden Gehölze in der Planerfassung sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von ca. 10 cm Stammumfang haben. Es ist nur eine Baumart zu verwenden.

Zu verwendende Arten:

Linde	Tilia cordata
Silberahorn	Quercus robur
Eiche	Acer platanoides
	Fraxinus excelsior

Die Baumstände sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden bis zu einer Wuchshöhe von max. 50 cm zu unterpflanzen.
- Begrünung der Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bei der Bepflanzung der Verkehrsflächen dürfen nur Pflanzenarten, deren Verzehr die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt, verwendet werden.

Grundätzlich gilt auch hier die u. a. Pflanzenliste einheimischer, standortgerechter Gehölze.

Nicht verwendet werden dürfen jedoch folgende Sträucher:

Platanenähnliche Liguster	Eucalyptus europaeus
Heckenrose	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Fassadenbepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Südlich des Gartenweges sind die dem Grundstück zugewandten Fassaden zu bemaalen. Entlang der Fassade vorgesehene Rankgerüste. Ebenfalls zu begrünen sind zu 50 % geschlossene Fassaden.

Empfohlene Arten:

Wilder Wein	Panicum capillare
Blaubeere	Vitis rotundifolia
Eibe	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Hedera helix
	Polygonum aviculare
- Erhaltung vorhandener Gehölzbestände**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den vorhandenen Baulücken sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Falls hinsichtlich der Durchdringung zulässiger Baulücken unklarheit entsteht, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt. 1. Ersatzbaum mit Stammumfang von mind. 16/18 cm.
- Erhöhung von Zonen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die seitliche Oberkante der Dachflächen einschließlich der Ersetz- und Dachstuhlgerüste sollen über ein gemeinsames Lotniveau in eine Zone mit dem jeweiligen Grundstück abgeplant werden.

Das Fassadengestaltung sollte mindestens 75 % der projizierten Dachfläche betragen.

Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zone auch mit einer Seitenanbindung kombiniert werden. In diesem Fall ist die Fassadengestaltung auf 50 % der projizierten Dachfläche begrenzt.

Auf die Möglichkeit der Brauchwasserentnahme (z. B. für Toiletenspülung etc.) der zurückgeführten und gesammelten Niederschläge sind besondere Regelungen.
- Erhalt des Gehölzbestandes südlich des Gartenweges**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Der Gehölzbestand südlich des Gartenweges ist zu erhalten und extern zu pflegen.

Gegenseitige und Nachbarnanforderungen entsprechend der Artweise vorzunehmen.

Die Grundstücke sind je eine Zufahrt von bis zu 3,0 m Breite vom Gartenweg aus in diesem Bereich zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dachgestaltung**
 - Dachform**

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer.
 - Dachneigung**

Festgesetzt wird eine Dachneigung von 40-45° für Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden ist eine Mindestdachneigung von 25° einzuhalten.
 - Dachbedeckung**

Solaranlagen sind zulässig.

Für die Dachbedeckung sind rotbraunsteine Ziegel oder Besondere Beschläge zu verwenden.
 - Fassadengestaltung**

Die Fassade ist zu verputzen. Als Farbton sind nur helle Farben der Erdfarbpalette zulässig.

Fassadenverkleidungen mit Mauerwerksteinen, Platten, Keramik, Kunststein, Metall sowie Metallplatten mit polierender oder glänzender Oberfläche sind - außer an Sockel und Giebel - unzulässig.

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich in gleicher Weise zu verputzen wie das Hauptgebäude.
- Stellplätze / Zufahrten / Zuwege / Garagen**

Die Zufahrten und Zuwege sind mit Rasengrassoden, Schotterrasen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu belegen. Für Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

Flechtdeckschichten sind zu begrünen.
- Einfriedigungen**

Falls Einfriedigungen vorgesehen werden, sind straßenartig ausschließlich Holzbohlen (Stabspann) oder Trecken (ggf. mit orientierendem Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sollten Sockel erforderlich werden, dürfen sie eine Höhe von max. 15 cm nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedigungen dürfen an den seitlichen und hinteren Grenzen aus Maschendraht hergestellt werden und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Maschendraht sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern grundstücksbereichsartig einzurichten (siehe Anmerkungen).

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2263), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 486)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d. Fassung vom 23.01.1990, BGBl. I. S. 127
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulenpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 833)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d. Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II. 361-97, Nr. 32, S. 855)
- Hessische Gemeindeordnung i.d. Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 533)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 13.10.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.10.1994.
- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**

Am 29.06.1995 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.07.1995 bis 09.08.1995.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 02.02.1996 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB mit dem Titel "Gartenweg" beschlossen.

Flörsbachtal, den 27.02.1996
- INKRAFTTRETEN**

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung und die deutliche Beitrag zur Verbesserung der Baulandnot wurde unter Anwendung des § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) davon abgesehen, den Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches anzugehen, so daß mit der Bekanntmachung vom 17.02.1996 der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft gesetzt wurde.

Flörsbachtal, den 27.02.1996

KATASTERAMT

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von ... überein.

Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises
 Katasteramt Flörsbach

Geinhausen, den ... 1. APR. 1996

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Flörsbachtal durch das Planungsbüro Hetterich Ingenieure erarbeitet.

Hanau, den 27.02.1996

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Teilplan A und Teilplan B

GEMEINDE FLÖRSBACHTAL
OT FLÖRSBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"Gartenweg" TEILPLAN A

hetterich ingenieure

Friedrich-Ebert-Anlage 11 a · 63450 Hanau · Telefon 06181/362-000

PROJEKTNUMMER	VERFAHRENSSTADIUM	BEARBEITET	DATUM
94129	Satzung	KAUSCHOFF	1995

M. 1 : 1000

