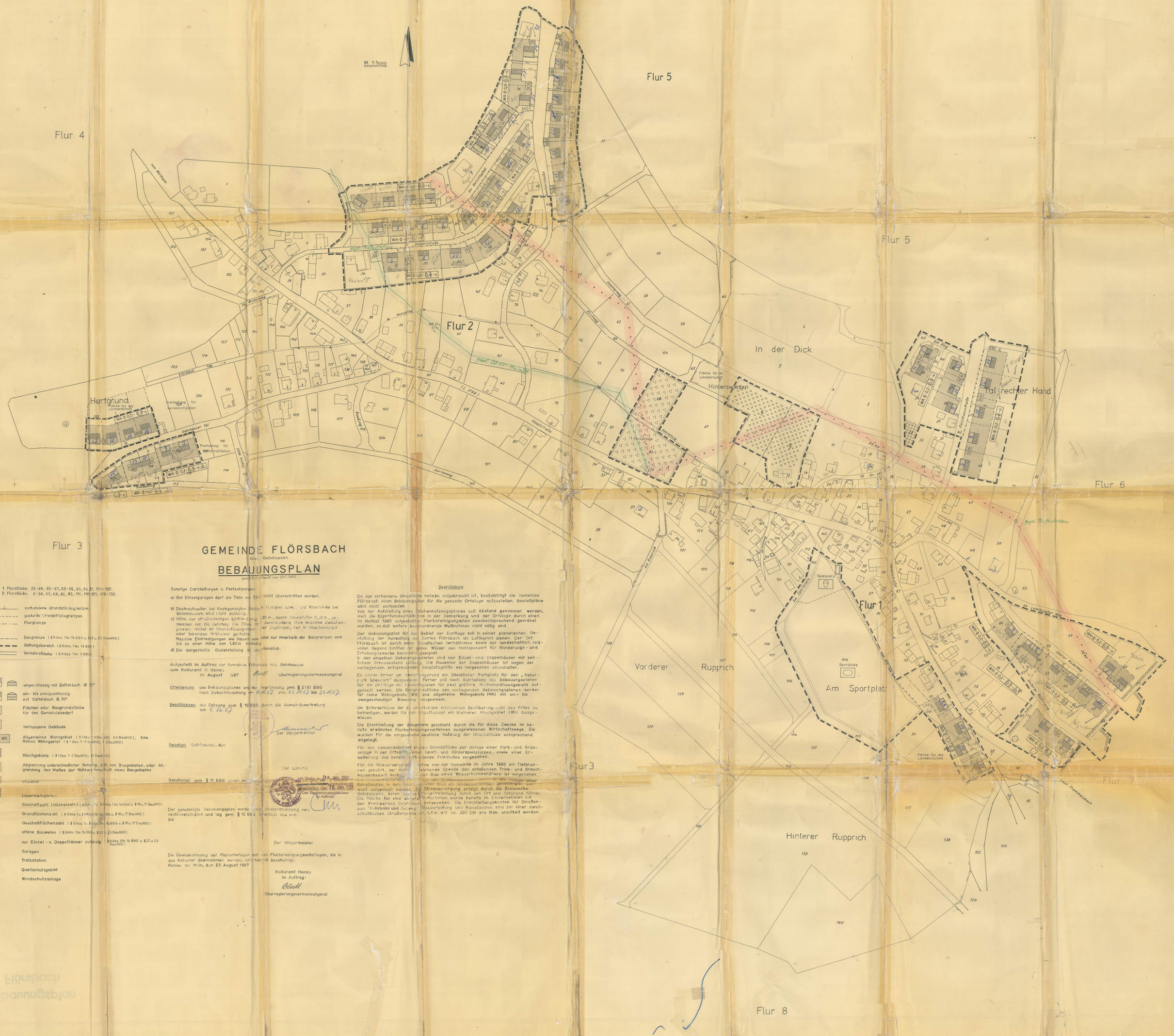

Flur 3

GEMEINDE FLÖRSBACH

Kreis Gelnhausen

BEBAUUNGSPLAN

gem. § 9 ff. BauG vom 23.6.1960

Flur 1 Flurstücke 33-46, 55-67, 83-85, 88, 89, 91, 103-105.
Flur 2 Flurstücke 8-34, 48, 68, 82, 83, 111, 116-121, 129-132.

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBG u. § 22 u. 23 BauNVO)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBG)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBG)
- eingeschossig mit Satteldach ≅ 30°
- ein- bis zweigeschossig mit Satteldach ≅ 30°
- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeindebedarf
- vorhandene Gebäude
- WA / WR — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO, § 4 BauNVO), bzw. Reines Wohngebiet (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO, § 3 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO, § 6 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- II — Geschoßzahl (Höchstzahl) (§ 5 Abs. 1u. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBG u. § 16u. 17 BauNVO)
- 0,2 — Grundflächenzahl (§ 5 Abs. 1u. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBG u. § 16u. 17 BauNVO)
- 0,4 — Geschoßflächenzahl (§ 5 Abs. 1u. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBG u. § 16u. 17 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBG u. § 22 u. 23 BauNVO)
- △ — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBG u. § 22 u. 23 BauNVO)
- G — Garagen
- Trafostation
- Q — Quellschutzgebiet
- Windschutzanlage

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen:

a) Bei Einzelgaragen darf die Tiefe von 7,0 m nicht überschritten werden.

b) Dachaufbauten bei flachgeneigten Dächern (Gauben usw.) und Kniestöcke bei Wohnhäusern sind nicht zulässig.

c) Höhe der straßenseitigen Eintrittstiefe 1,20 m, davon Sockelhöhe 0,40 m, gemessen von Ok. Gehsteig. Die Zäune sind durchlaufend ohne massive Zwischenpfeiler, außer an Grundstücksgrenzen oder Zugängen, für in Maschendraht oder lebenden Grünzaun gestattet.
Massive Einfriedungen wie Mauern usw. sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

d) Die dargestellte Giebelstellung ist unverbindlich.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Flörsbach Krs. Gelnhausen
vom Kulturamt in Hanau
im August 1967 Bösell Oberregierungsvermessungsrat

Offenlegung des Bebauungsplanes und der Begründung gem. § 2 (6) BBG nach Bekanntmachung am 4.10.67 vom 13.10.67 bis 23.11.67

Beschlossen als Satzung gem. § 10 BBG durch die Gemeindevertretung am 5. 12. 67

Der Bürgermeister

Gesehen Gelnhausen, den

Der Landrat

Genehmigt gem. § 11 BBG durch de[illegible] Mit Verfg. v. 15. Jan. 1968 [illegible] unter Auflagen genehmigt. Wiesbaden, den 18. Jan. 1968
Der Regierungspräsident
In Auftrage

Der genehmigte Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom rechtsverbindlich und lag gem. § 12 BBG öffentlich aus vom bis

Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit den Flurbereinigungsunterlagen, die in das Kataster übernommen werden, wird hiermit bescheinigt.
Hanau am Main, den 23. August 1967

Kulturamt Hanau
im Auftrag:
Bösell
Oberregierungsvermessungsrat

Begründung

Da das vorhandene Baugelände nahezu aufgebraucht ist, beabsichtigt die Gemeinde Flörsbach einen Bebauungsplan für die gesamte Ortslage aufzustellen. Bauleitpläne sind nicht vorhanden.
Von der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes soll Abstand genommen werden, weil die Eigentumsverhältnisse in der Gemarkung und der Ortslage durch einen im Herbst 1965 aufgestellten Flurbereinigungsplan zweckentsprechend geordnet wurden, so daß weitere besondernde Maßnahmen nicht nötig sind.

Der Bebauungsplan für das Gebiet der Dorflage soll in seiner planerischen Gestaltung der Ausweitung des Dorfes Flörsbach als Luftkurort dienen. Der Ort Flörsbach ist durch seine klimatischen Verhältnisse sowie der landschaftlich reizvollen Gegend inmitten der weiten Wälder des Hochspessart für Wanderungs- und Erholungszwecke besonders geeignet.
In den einzelnen Bebauungsgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Bauweise der Doppelhäuser ist wegen der vorliegenden entsprechenden Baulatzgröße wie vorgesehen einzuhalten.

Es wurde ferner am Gemeindegrund ein öffentlicher Parkplatz für den „Naturpark Spessart" ausgewiesen. Ferner soll nach Aufstellung des Bebauungsplanes für die Ortslage ein Bebauungsplan für zwei größere Wochenendhausgebiete aufgestellt werden. Die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes werden für reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Um Erfordernisse der zu erwartenden wachsenden Bevölkerungszahl des Ortes zu befriedigen, werden für den Einzelhandel ein kleineres Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Erschließung der Baugebiete geschieht durch die für diese Zwecke im bereits erwähnten Flurbereinigungsverfahren ausgewiesenen Wirtschaftswege. Sie wurden für die vorgesehene spätere Nutzung der Grundstücke entsprechend angelegt.

Für den Gemeindebedarf wurden Grundstücke zur Anlage einer Park- und Grünanlage in der Ortsmitte, eines Sport- und Kinderspielplatzes, sowie einer Erweiterung des bereits vorhandenen Friedhofes vorgesehen.

Für die Wasserversorgung [illegible] wurde von der Gemeinde im Jahre 1965 ein Tiefbrunnen gebohrt, der den [illegible] gleichende Spende den anfallenden Trink- und Brauchwasserbedarf deckt. [illegible] der Bau eines Wasserhochbehälters ist vorgesehen. [illegible] Die Anlage einer Kanalisation in den [illegible] muß ein landesaufsichtlich genehmigter Entwurf aufgestellt werden. [illegible] Stromversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Gelnhausen, deren Hochspannungsfreileitung durch den Ort und Ortsrand führen. Die Fläche für eine weitere Trafostation wurde bereits im Einvernehmen mit der Kreiswerken Gelnhausen vorgesehen. Die Erschließungskosten für Straßenbau, Fahrbahn und Gehweg, Wasserleitung und Kanalisation sind bei einer durchschnittlichen Straßenbreite von 6,5 m mit ca. 350 DM pro lfdm ermittelt worden.