

<b>Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90</b>	
<b>1. Füllschema der Nutzungsschablone</b>	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	
<b>2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB</b>	
Misch	Eingeschränktes Mischgebiet § 6 BauNVO
Misch	Mischgebiet § 6 BauNVO
	Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
<b>3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB</b>	
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
<b>4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB</b>	
	nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
<b>5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB</b>	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Sichtdreieck
V	Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
<b>6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB</b>	
	Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation) -Standorthinweis-
<b>7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB</b>	
	oberirdisch
	20 kV - Freileitung der Kreiswerke Gelnhausen
<b>8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB</b>	
	Anpflanzen von Bäumen
<b>9. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Ausgleichsfläche
<b>10. Sonstige Festsetzungen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
	Geeignete Dachfläche zulässig, mit Angabe der Dachneigung
	Hauptfließrichtung
<b>11. Sonstige Planzeichen</b>	
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen ( nicht rechtsverbindlich )
	Maßlinie / Maßzahl
	Höhenpunkte
	Höhenlinien
	Katasternummer
	Böschung

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr.6 BauNVO**

Im Mischgebiet sind in Wohngebäuden bis zu 2 Wohnungen zulässig, wenn die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie der festgesetzten Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist.
  - Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr.4 BauNVO**

Die Traufhöhe beträgt bei II-geschossigen Gebäuden bergseitig 4,00 m, und talseitig 7,50m. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche ( Hinterkante an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte ) und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.(sieheHangschnitt)
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HBO**
  - Dachgestaltung**

Im festgesetzten Mischgebiet sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässigen Mindest- und maximale Dachneigungen sind in die Nutzungsschablonen eingeschrieben. Sollten 1-geschossige Gebäude errichtet werden so darf die Dachneigung ausnahmsweise max. 45° betragen.

Dacheindeckung: nur Kleinteiliges Material ( z.B. Betondachsteine, Tonziegel ) in der Farbe rot bis rotbraun.

Zulässig sind nur Sattel-, Schlepp- und Tonnengauben. Die Breite der Dachgauben ist maximal auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Werden mehrere Gauen auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
  - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Pro Grundstück werden bei Einzelhäusern maximal 50% der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschliesslich der Garagenzufahrt und der Gebäude-zuwegung zugelassen. Garagenzufahrten sind grundsätzlich offen zu halten und dürfen auch nicht mit Ketten- und Klapppfosten versperrt werden. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
  - Einfriedigungen**


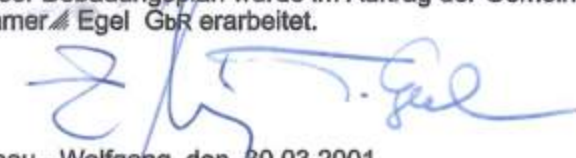
Falls Einfriedigungen vorgesehen werden, sind straßenseitig ausschließlich transparent wirkende Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sollten Sockel als Ausführungsart gewählt werden, sind sie nur in einer Höhe bis zu 30 cm zulässig. Sollten auf Grund der Hanglage strassenseitig massive Böschungsbefestigungen erforderlich werden, so werden sie zugelassen und sind wegen des Orts- und Landschaftsbild aussenseitig in Naturstein (Sandstein) zu gestalten.
  - Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu gestalten, Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
  - Grünflächen- und Gehölzanteil**

Im Mischgebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist Vorgartenbereich mindestens ein in seiner Endwuchshöhe firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
  - Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Mindestgröße der Zisterne sollte 4m³ betragen. Das überschüssige Regenwasser ist durch einen Überlauf dem Kanalnetz zuzuführen.
  - HINWEISE**
    - Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen. Die Hauptfließrichtung sollte sich in der Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
    - Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
    - Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
    - Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
    - Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
    - Im Bereich der Sichtfelder der Straßeneinmündung in die K 892 ist es erforderlich, daß dieselben von jeglicher sich behindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80m Höhe, gemessen von jeweils Straßenoberkante - freizuhalten sind.



<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I.S. 132
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 655)
5. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 533)
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>
1. <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbach hat am 07.09.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.11.2000. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit 22.11.2000 bis 22.12.2000.
2. <b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Am 09.11.2000 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 18.12.2000 bis 19.01.2001. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Auslegungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbach hat am 08.03.2001 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
Flörsbach, den 18.11.2003
4. <b>INKRAFTTRETEN</b> Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt worden ist. Am 22.11.2000 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Flörsbach, den 18.11.2003

<b>KATASTERAMT</b> Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.06.2000 überein.
Gelnhausen, den .....
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Flörsbach durch die Planungsgruppe Zimmer / Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 30.03.2001
Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Im Wiesental" (Hauptplan) und den Bebauungsplan Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich (Teilplan B)". Der 2. Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

