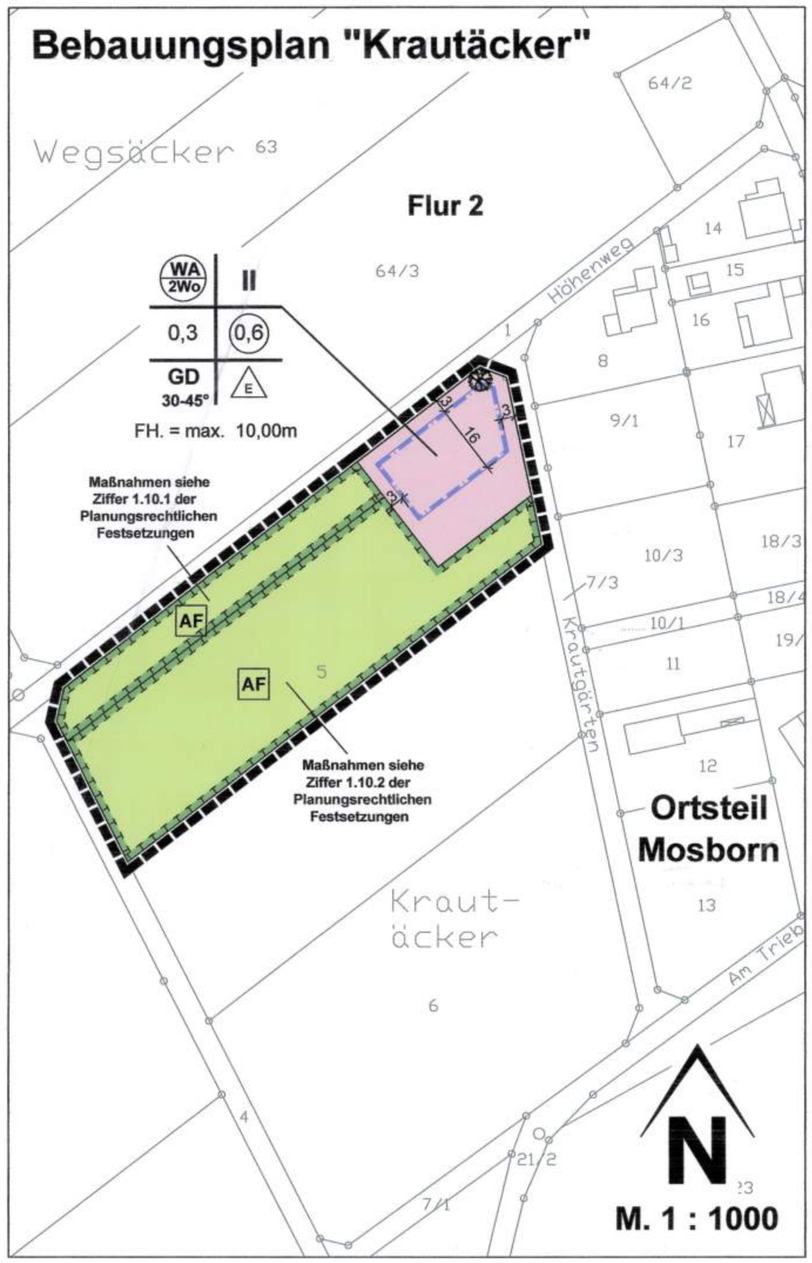
Bebauungsplan "Krautäcker"



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

FH = max. 10,00 m — maximale Firsthöhe = 10,00 m als Höchtsmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

AF — Ausgleichsfläche

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Baumerhaltung

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung § 35 (6) BauGB

GD 30°- 45° — nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

7. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

5 — Flurstücksnummer

3 — Maßlinie / Maßzahl

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag nur Einzelhäuser (E) zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. Es ist in dem mit WA/2Wo festgesetztem Gebiet im Einzelhaus je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus.

1.5 Geländeoberkante
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße "Höhenweg" (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.

1.6 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante).
Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.8.1 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.9 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8.1 und 2.2 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel
Gelber Edelapfel
Winterrambour Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Speierling

Birne
Bosc`s Flaschenbirne

Zwetsche
Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Kirsche
Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

AF — Maßnahmenfläche im Bebauungsplan

1.10.1 Erhaltung und Pflege der Obstwiese.

1.10.2 Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in ein extensiv genutztes Grünland.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung
Höhe/ Dachneigung/ Dachform

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Dacheindeckung/ Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe grau sowie Rottöne zulässig. Weiterhin sind Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

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.

2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig

2.5 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Zisternen werden empfohlen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

3.2 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

3.3 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.4 Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.5 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

3.6 Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.7 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, Amt für Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Fankfurt/Main und das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.8 Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.9 In auszubauenden Straßen- und Gehwegen sind Trassen für Telekomleitungen in einer Breite von 0,3m vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S.429).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 28.10.2010 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Krautäcker" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.02.2011.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 19.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.03.2011. bis einschließlich 01.04.2011.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 24.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.04.2011 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 14.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.05.2011 bis einschließlich 24.06.2011.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 19.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 24.06.2011 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 25.08.2011 den Bebauungsplan "Krautäcker" gem. § 10 (3) BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 25.08.2011 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans "Krautäcker" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Flörsbachtal, den 26.08.2011 — Gemeinde Flörsbachtal — Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 27. SEP. 2011 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Flörsbachtal, den -4. OKT. 2011 — Gemeinde Flörsbachtal — Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Büdingen, den .....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Flörsbachtal durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den 04.07.2011 — Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, freischaffend, 12401 — Körperschaft des Öffentlichen Rechts

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan

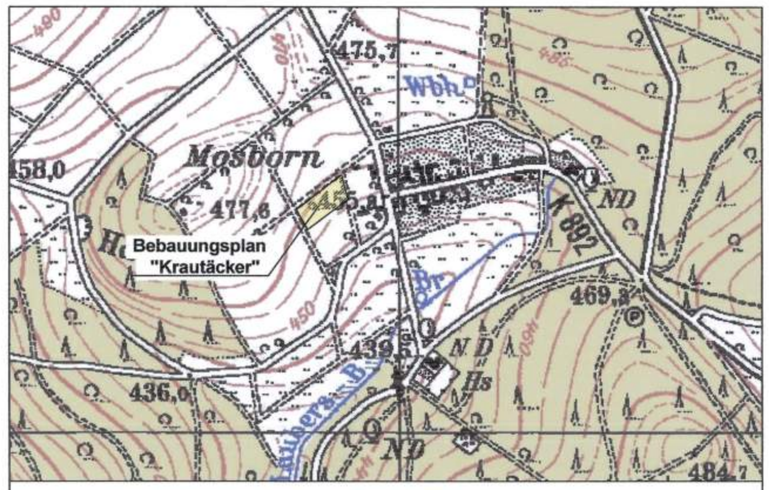
"Krautäcker"

Gemeinde Flörsbachtal
Ortsteil Mosborn

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
10025 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Seifert
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	04.07.2011



Übersichtskarte