STADT FLÖRSHEIM, STADTTEIL FLÖRSHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "NORD II"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2 Vollgeschosse zwingend

Grunoflächenzahl : 0,3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch in Satz 1 des § 19 Abs. 4 Baunvo genannten Anlagen um bis zu 70 von Hunnert überschritten werden darf.

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Geschonflächenzahl: 0,6

Garagen sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig; soweit solche Flächen nicht festgesetzt sind, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalt der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 20 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Maß R'w von mindestens 38 dB auszuführen.

Allgemeines Wohngebiet

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind

gemaß § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BaunvO nicht zulässig. Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl : 0,3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 des 5 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 70 von Hundert überschritten werden darf.

Geschoßflächenzahl: 0,6

Garagen sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig; soweit solche Flächen nicht festgesetzt sind, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstückstläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 20 m, gemessen vom kand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Baugrungstöcke, bei denen die überbaubare Grundstücksfläche mehr als 10 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt. Der in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Geholzbestand ist zu erhalten.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldamm-Maß k'w von mindestens 38 dB auszuführen.

Allgemeines Wohngebiet

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht storende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemaß [] Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen

2 Vollgeschosse zwingend

zulassig.

Grundflächenzahl : 0,4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 Baunvo genannten Anlagen um bis zu 70 von Hundert überschritten werden darf.

Geschoßflächenzahl: 0,8

Gebäudestellung: Von der im Plan ausgewiesenen Firstrichtung kann bis zu 50 abgewichen werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 20 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

Für Gebäude, die unmittelbar an der Bürgermeister-Lauck-Straße liegen, sind in allen der Bürgermeister-Lauck-Straße zugewandten Gebäudefronten Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldamm-Maß k'w von mindestens 38 dE auszuführen.

Allgemeines Wohngebiet

Gemal § 1 Abs. 6 BauNVO bleiben allgemein zulässig - Betricte des Beherbergungsgewerbes - sonstige micht storende Gewerkebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen

Offene Bauweise

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl : 0,5 Geschomflächenzahl: 0,8

Gebaudestellung: Von der im Plan ausgewiesenen Firstrichtung kann his zu 50 aberwichen werder.

Für Gebäude, die unmittelbar an der Bürgermeister-Lauck-Straße liegen, sind in allen der Bürgermeister-Lauck-Straße zugewähndten Gebaudefronten Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

Cehelzhestand ist zu erhalten. Umtassungsbauteile von Aufenthalteräumen sind mit einem Bau

Der in der nicht überbaubaren Grundstückstläche vorhandene

schalldamm-Man k'w von mindestens 38 dB auszutuhren.

Gewerbegebiet

Es sind nur solche Betriebe zulässig, die im Sinne von S 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich storen. Gemäß 5 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke

nur ausnahmsweise zulässig. Die in § & Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Beständteil des Bebauungsplanes.

> Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, die Länge von Einzelhäusern darf über 50 m hetragen.

3 Vollgeschosse als Hochstgrenze

Grundflächenzahl : 0,6

Geschonflächenzahl; 1,6

BauNVO unzulassig.

Der in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Umrassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Maß R'w von mindestens 38 db auszuführen.

Mischgebiet

Gebiet 6

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des 5 4a Abs. 3 Nr. 2

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- una Doppelhauser zulässig.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl 0,8 Garagen sind nur innerhalb der für sie festgesetzten

Flächen zulässig, soweit solche Flächen nicht festgesetzt sind, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 20 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig. Der in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Maß R'w von mindestens 38 dB auszuführen.

Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei einer Breite von über 10 m eine mindestens Breihige und bei einer Breite von unter 10 m eine mindestens Greibige Bepflanzung mit Gehölzen aus nachfolgender Auswahlliste I vorzunehmen und als Bestand zu erhalten. Der maximale Pflanzabstand beträgt

1,0 m. Es sind mindestens 15 % Bäume zu verwenden. Der Anteil der Nadelbäume darf 10 % davon nicht überschreiten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden, der Anteil einer Art darf dabei 5 % nicht unterschreiten.

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine mindestens 3,00 m hohe Larmschutzanlage zu errichten.

- Felgahorn

- Speierling

Auswahlliste I:

(B) Acer campestre

(B) Acer platanoides - Spitzahorn (B) Carpinus betulus - Hainbuche Cornus mas - Kornelkirsche (g) Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - HaselnuB (B) Fraxinus excelsion - Esche (5) Juglans regia - Walnut (g) Ligustrum vulgare - Liguster (B) Picea abies - Rotfichte (U) Pinus silvestri - Weißkiefer (B) Prunus avium - Vogelkirsche Prunus spinosa - Schlehe (B) Quercus robur - Stieleiche Rosa arvensis - Felurose - Hundsrose Rosa canina (B) Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

(B) Tilia cordata - Winterlinde (g) Viburnum Jantana - Wolliger Schneeball Hochstammige Obstbaume

 $(B) = Baum \qquad (g) = Giftgehölz$

Fläche tür Anpilanzungen

(B) Sorbus comestica

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens Breibige Bepflanzung mit Gehölzen der Auswahlliste I vorzunehmen und als Bestand zu erhalten. Ausgenommen von Zufahrten dürfen in ihrer Gesamtheit eine Breite von 20 m nicht überschreiten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzvorschriften

Die Flächen sine ausschließlich gärtnerisch zu nutzen, Flächenversiegelungen sind unzulässig. Mindestens 80 % der Flache müssen eine ständige Vegetationsdecke, bestehend aus einer Ang/lanzung von Gehölzen der Auswahlliste I oder aus hochstämmigen Obstbäumen aufweisen, die Verwendung von Nacelgehölzen ist oahel unxulassig.

Anzupflanzence Einzelbaume innerhalt der offentlichen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Laubbäume aus nachfolgender Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste II: Großkronige Bäume:

- Esche Fraxinus excelsion - Stieleiche Quercus robur - Hybrid-Ulme Regal Ulmus hybr. Regal

Kleinkronige Baume:

Acet platanoides 'Globosum' - Kugelspitzahorn Carpinus betulus 'Fastigiata' - Saulen-Hainbuche Corylus colurna - Baumhasel Pyrus calleriana 'Chanticleer' - Wildbirne 'Chanticleer' Tilia cordata 'Rancho' - Winterlince 'Rancho'

offentliche Gruntlache

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grunfläche ist mit Ausnahme der Flächen für Pun- und Radwege zu mindestens 90 % mit einer ständigen Vegetationsdecke bei einer 60 %igen Antoil von Geholzpilanzungen aus Gehölzen Get Auswahlliste I anzulegen und als Beständ zu unterhalten. La sind mindestens 10 % Baume zu verwenden. Die Verwendung ven Nadelgeholzen ist dabei unzulassig.

offent/iche Grunflache - Farkanlage

Auf mindesten: "O & der bifentlichen Grünfläche - Parkanlage ick mit Ausnahme der fun- und Radwege eine standige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind extensiv und naturnan zu pflegen. Genölzpilanzungen sind ausschlieblich mit baubgebolzen der Auswahllisten 1 une II zulässig.

Offentliche Grünfläche - Spielplatz

Auf mindestens 70 % der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz ist eine standige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten, eingeschlossen ist dabei eine mindestens 40 %ige Pflanzung aus Laubgehölzen der Auswahlliste I. Die als Giftgehölze gekennzeichneten Arten sine von der Verwendung ausgeschlossen.

Es sind mindestens 10 % Laubbaume zu verwenden.

Puß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Die im Plan eingezeichneten Puß- und Racwege dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Private Grünfläche

Auf mindestens 90 % der privaten Grünfläche ist eine standige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzungen sinc ausschließlich mit Laubgehölzen der Auswahlliste I oder mit hochstämmigen Obstbäumen zulässig.

Um Unfalle oder eine Gefährgung der Energieversorgung auszuschliemen, sollten alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten betreuten Firmen vor Beginn der Arbeiten die Leitungsbestandspläne der Main-Kraftwerke AG, in 6230 Frankfurt a.M. 80, Ludwigshafener Straße 4

inschen.

Zur Gartenbewässerung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Trinkwasser zur Bewässerung von Gartenflächen zu reduzieren.

Zur Reflexionsdämpfung des durch den Verkehr auf der Bürgermeister-lauck-Straße entstehenden Schalles sollte an allen der Bürgermeister-Lauck-Straße zugewandten Gebäudeaußenwänden eine Fassadenbegrunung angelegt werden.

Festsetzungen gemäß 9 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. 9 118 HBO

wenn diese vollständig begrünt werden.

Gebiet 1 bis 4 und 6

Zulässige Dachform:

Sattelmach, versetztes Pultcach mit maximal 1,5 m Versatz; in Gebiet 2 zusätzlich: Walmdach

Für Garagengebäude sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig,

Zulässige Dachneigung:

mindestens 30° bis maximal 45°

ulässige Dacheindeckung rot Lis rothraume Dachziegel oder -steine

Strake, gemessen to der Fahrbahnmitte.

Auhenwandgestaltung:

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton von der Passadenfarbe abzusetzen und müssen bis zur Oberkante des 0,2 m über Straßenniveau reichen. Sockelverblendungen aus Keramik, Mosaik, Glas oder sonstigem glasierten Material, aus Metall, Waschbeton, Kunststoff, bituminoser Pappe und Asbestzement sind unzulässig.

Aubenwandhöhe:

Die maximale Höhe von Haussockeln beträgt 6,50 m über Oberkante Straßen, gemessen in der Fahrbahnmitte. Die maximale Hohe traufseitiger Außenwänge bis zum Anschnitt mit der Dachfläche Leträgt 7,50 m über Oberkante

Grundstlicksfreiflächen:

Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Gärten) anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen schließen eine 25 %ige Laubgehölzpflanzung mit einem Mindestanteil von 50 % an Laubgehölzen der Auswahlliste 1 ein, zuzüglich der Bepflanzung in der nicht iberbaubaren Grundstücksfläche mit Pflanzvorschriften.

Finfriedigung:

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 0,80 m.

Die maximale Nöbe der rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,50 m. Die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen sind aus durchsichtigen Materialien und bzw. oder aus Laubgehölzbecken auszuführen.

Gebiet 5

Zuliusige Dachform:

alle Dachformen,

Placetacher sind nur zulässig, wenn sie begrünt bzw. als Rasendach destaltet werden.

Grun istücksfreiflächen:

Minlestens 30 % der nicht berbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Gürten) anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen schließen eine 25 Sige Laubgehölzpflanzung mit einem Mindestanteil von 50 % an Laubgehölzen der Ausswahlliste L ein. Die im Plan festgesetzte Plüche für Anoflanzungen ist labei anzurechnen.

Zeichenerklärung

Offentliche Verkehrafläche

Überbaubare Grun Istücksflüche Micht überbaubare Grundstücksfläche

ffentliche Grünfläche

ESentliche Gränfläche - Spielplatz

Private Grünfläche

Fläche Eir Garagen

Pläche für Anoflanzungen

Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

fentliche Grünfläche - Parkanlage

lichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzverschrift Fläche für die Landwirtschaft - Veg

1 Hauptfirstrichtung

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung-Elektrizität Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nummer des Gebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

..... Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Mögliche Aufteilung der

öffentlichen Verkehrsfläche

MB- und Radwege innerhalb der

Bestchende Gebüude

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

ntlichen Grünflächen

* * * Abzubauende elektrische Preileitung

Autstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.1987

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger offentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.W. Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG offentlich ausgelegt in der Zeit vom 09.12.1992 bis 23.12.92

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtvergednetenversammlung beschlossen am 11.02.1993

Plörsheim, den 23. MRZ. 1993

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 31.12.1991 übereinstimmen.

> Der Lanorat des Main-Taunus-Kreises Katasteramt Im Auftrag gez.

29.06.1992

Müller Techn. Amtsrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht₂ 8. APR. 1993 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADY

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekanntgemacht.

Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch (BauGB) in der Passung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGB1. I S. 2253

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGB1. I S. 132

Passung vom 1. April 1981, GVB1. I S. 66 - Ressische Bauordnung (HBO) in der Passung vom 20. Juli 1990 GVB1. I S. 476

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der

- 5 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht

beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977

GVB1. I S. 102



PLANUNGSBÜRO STADT FLÖRSHEIM, FUR STADTEBAU DIPL-ING ARCH, J. BASAN VERM-ING. H.NEUMANN