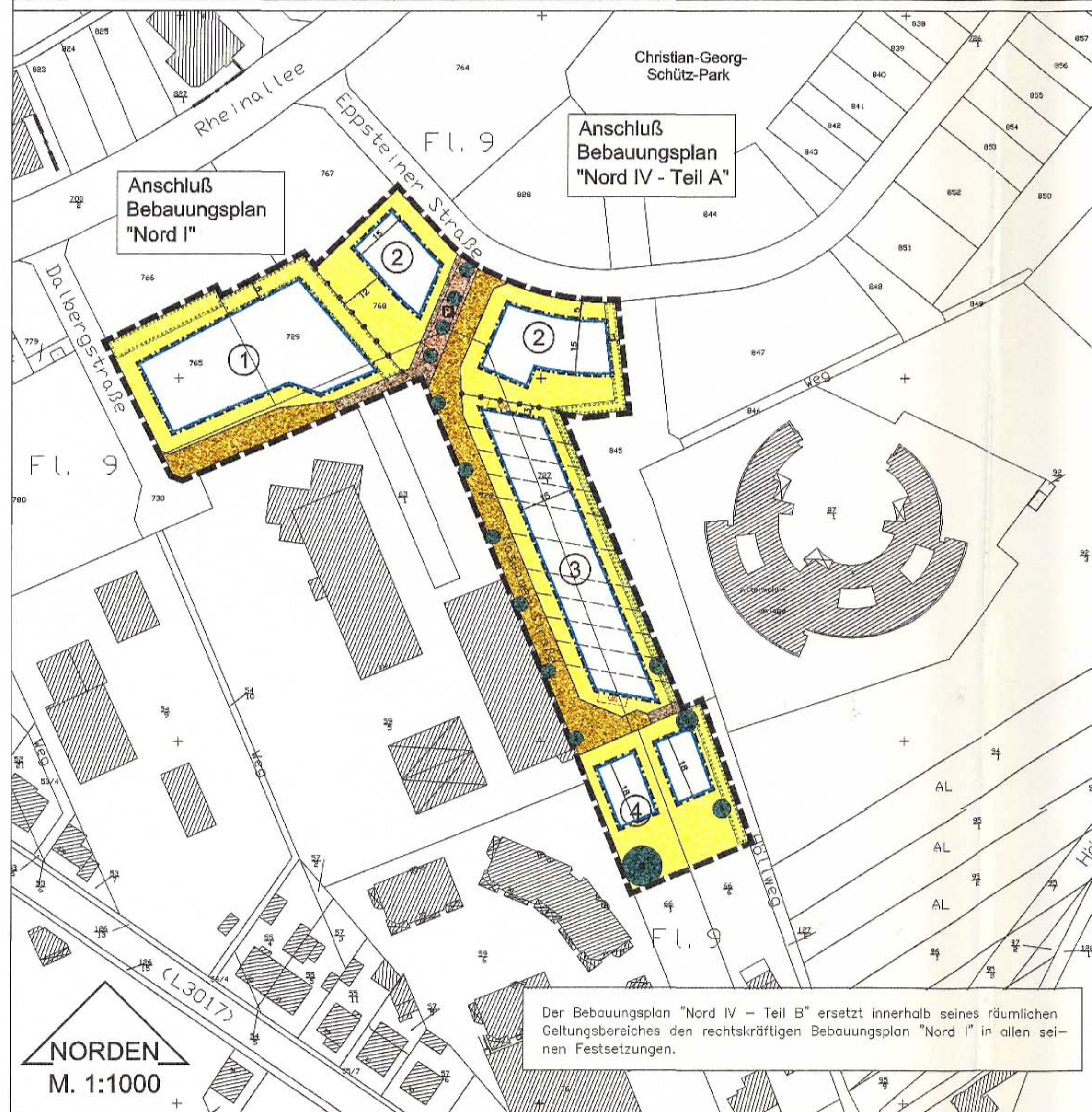


Stadt Flörsheim am Main

Bebauungsplan "Nord IV - Teil B"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Gewerbegebiet
Es sind nur solche Betriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Offene Bauweise

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m über Oberkante der Dalbergstraße.
Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschall-dämmmaß R'w von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 60 von 100 überschritten werden darf.

Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0
Zahl der Vollgeschosse: III zwingend

Die maximale Firsthöhe beträgt 15 m über Oberkante der Eppsteiner Straße.

Offene Bauweise

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschall-dämmmaß R'w von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m über Oberkante der Nassauer Straße.

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen 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. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den speziell für sie zugelassenen Flächen zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschall-dämmmaß R'w von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 4

Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m über Oberkante der Nassauer Straße.

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

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

Oberirdische Garagen sind außer in der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von maximal 15 m – gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschall-dämmmaß R'w von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Parkplatz sind mindestens 10 für den Straßenraum geeignete Laubbäume (z. B. gemäß Auswahlhilfe 1) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb des 5 m breiten Abschnitts der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens dreireihige, innerhalb des 3 m breiten Abschnitts eine zweireihige, ansonsten eine einreihige geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Auswahlhilfe 1) vorzunehmen und im Bestand zu erhalten. Es sind mindestens 10 % Bäume zu verwenden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiete 2 und 4

Zulässige Dachform

Satteldach, versetztes Pultdach (Versatz maximal 1,5 m). Für Garagengebäude sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn diese begrünt werden.

Zulässige Dachneigung

Mindestens 30° bis höchstens 45°.

Zulässige Dacheindeckung

Rot bis rotbraune Dachziegel und -steine oder -pfannen.

Außenwandgestaltung

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton von den Fassadenfarben abzusetzen und müssen bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens aber bis zu einer Höhe von 0,2 m über Straßenniveau reichen. Die maximale Höhe von Haussockeln beträgt 0,5 m über Oberkante Straße – gemessen jeweils in der Fahrbahnmittlinie. Sockelverbindungen aus Keramik, Mosaik, Glas oder sonstigem glasiertem Material, aus Metall, aus Waschbeton, Kunststoff oder bituminöser Pappe sind unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiete 2 und 4

Einfriedigungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 0,8 m. Die maximale Höhe der rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,5 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße. Die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen sind aus durchsichtigem Material oder aus Laubgehölzhecken auszuführen.

Grundstücksfreiflächen

Bei der anzurechnenden Bemessung ist in allen Gebieten pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzunehmen.

Gebiete 1 und 2

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 10 % der Baugrundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Auswahlhilfe 1) zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Gebiete 3 und 4

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15 % der Baugrundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Auswahlhilfe 1) zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Hinweise und Empfehlungen

Arten- und Auswahlhilfen

Auswahlhilfe 1:

Standortgerechte, einheimische Laubgehölze:

(B) Acer campestre	–	Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
(B) Betula pendula	–	Sand-Birke
(B) Carpinus betulus	–	Hainbuche
(B) Cornus alba	–	Horttriegel
(B) Cornus mas	–	Kornelkirsche
(B) Corylus avellana	–	Waldhasel
(B) Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
(B) Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
(B) Fagus sylvatica	–	Rot-Buche
(B) Fraxinus excelsior	–	Gemeine Esche
(B) Ligustrum vulgare	–	Gemeiner Liguster
(B) Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
(B) Prunus avium	–	Vogel-Kirsche
(B) Prunus spinosa	–	Schlehe
(B) Quercus petraea	–	Trauben-Eiche
(B) Quercus robur	–	Stiel-Eiche
(B) Rhamnus catharticus	–	Kreuzdorn
(B) Ribes alpinum	–	Alpen-Johannisbeere
(B) Rosa canina	–	Hunds-Rose
(B) Salix caprea	–	Sal-Weide
(B) Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	–	Eberesche
(B) Sorbus domestica	–	Speierling
(B) Tilia cordata	–	Winter-Linde
(B) Tilia platyphyllos	–	Sommer-Linde
(B) Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball
(B) Hochstämmiger Obstbaum	–	

(B)= Baum

Hinweise und Empfehlungen

Auswahlhilfe 2:

Für den Straßenraum geeignete Laubbäume:

Großkronige Bäume	–	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	–	Stiel-Eiche
Quercus robur	–	Hybrid-Ulme 'Regal'
Ulmus hybr. 'Regal'	–	

Kleinkronige Bäume

Acer platanoides 'Globosum'	–	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus	–	Säulen-Hainbuche 'Fastigiata'
Corylus colurna	–	Baumhasel
Tilia cordata 'Rancho'	–	Winter-Linde 'Rancho'

Auswahlhilfe 3

Für Fassaden- und Dachbegrünung geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba	–	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	–	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	–	Hopfen
Lonicera caprifolium	–	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	–	Jungfernwine
Parthenocissus tricuspidata	–	Kletterwein
Vitis spec.	–	Wein-Rebe
Wisteria sinensis	–	Glyzinie

Regenwassernutzung

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

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Begrünung von Dächern und Hausfassaden

Es wird empfohlen, Dächer und Hausfassaden mit Pflanzen der Auswahlhilfe 3 zu begrünen.

Solarenergie

Die Nutzung von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.

Einbau wassersparender Armaturen

Um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren, wird der Einbau wassersparender Armaturen empfohlen.

Rechtskräftig am 28.10.2000

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.1993.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 08.05.2000 bis 09.06.2000

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 13.09.2000

30. Okt. 2000

Datum



Ulrich Hees
Erster Stadtrat

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16.10.2000 übereinstimmen.



Der Landrat des
Main – Taunus – Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Ulrich Hees
Erster Stadtrat

Unterschrift

7.11.2000

Datum

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

30. Okt. 2000

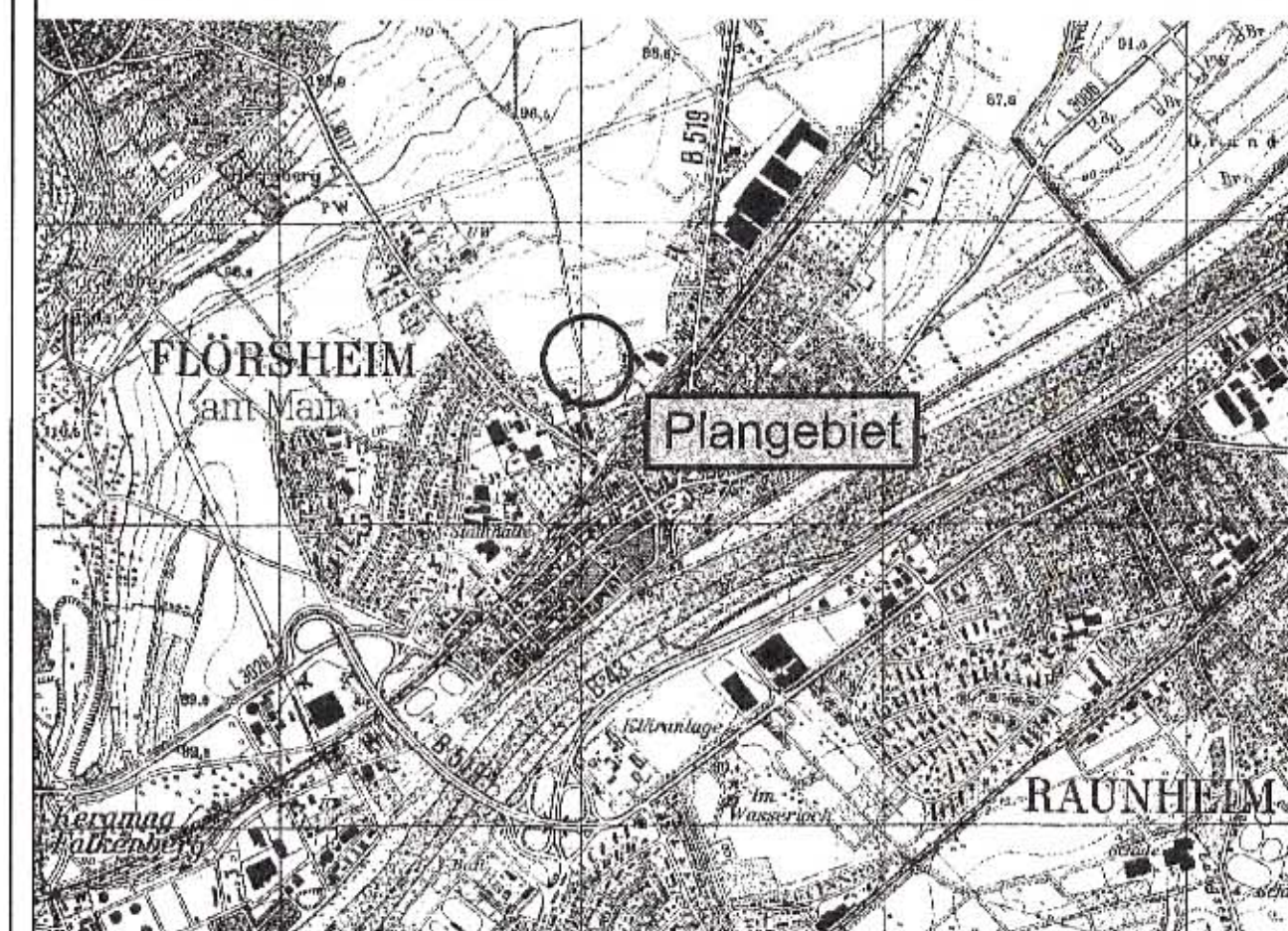
Datum



Ulrich Hees
Erster Stadtrat

Unterschrift

Übersichtskarte



planungsbüro
für städtebau

dipl.-Ing. arch. j. basan
dipl.-Ing. h. neumann
dipl.-Ing. e. bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49359

I.A. Hoffmann

Stadt Flörsheim am Main

Bebauungsplan
"Nord IV - Teil B"

Maßstab:

1:1000

Entwurf:

Februar 2000

Aufrage-Nr.:

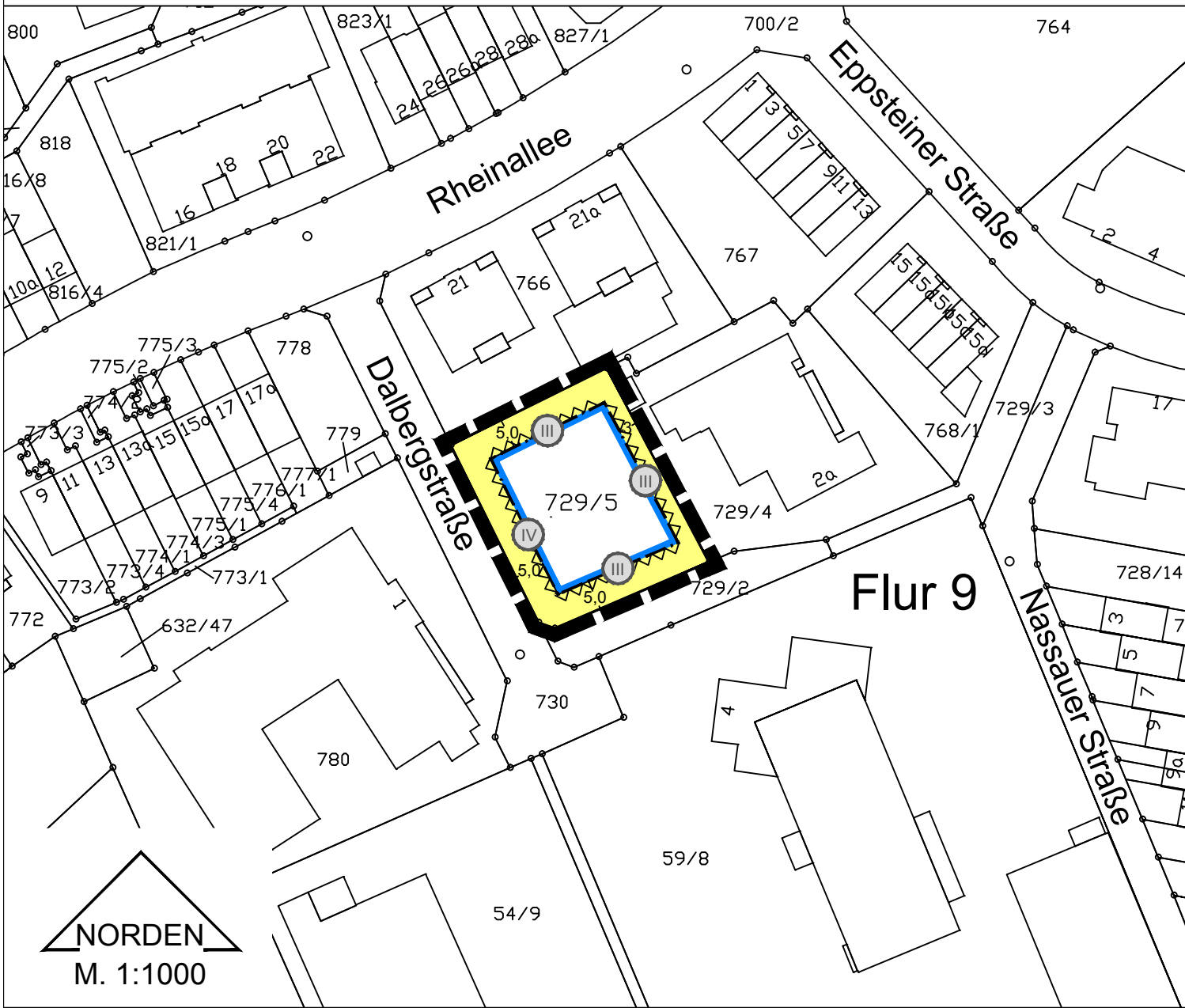
P990070-P

Geändert:

Oktober 2000

Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan "Nord IV - Teil B, 1. Änderung"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Gebäudefassaden mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärmpegelbereiches (siehe textl. Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Der Bebauungsplan "Nord IV - Teil B, 1. Änderung" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Nord IV - Teil B" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m über Oberkante der Dalbergstraße.

Offene Bauweise

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III bzw. IV (siehe nachfolgende Tabelle) einzuhalten.

In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Auswahlliste 1) zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Hinweise und Empfehlungen

Regenwassernutzung

Zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden.

Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt, so sind diese gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Begrünung von Dächern und Hausfassaden

Es wird empfohlen, Dächer und Hausfassaden mit Pflanzen der Auswahlliste 2 zu begrünen.

Solarenergie

Die Nutzung von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.

Einbau wassersparender Armaturen

Um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren, wird der Einbau wassersparender Armaturen empfohlen.

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt folgende DIN-Vorschrift zugrunde, die im Rathaus der Stadt Flörsheim, Stadtplanungsamt, Dienstgebäude Erzbergerstraße 14, 65439 Flörsheim am Main eingesehen werden kann:

– DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, November 1989

Arten- und Auswahllisten

Auswahlliste 1:

Standortgerechte, einheimische Laubgehölze (B = Baum):

- | | | |
|----------------------------|---|-------------------------|
| (B) Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| (B) Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| (B) Betula pendula | - | Sand-Birke |
| (B) Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus alba | - | Hartriegel |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - | Waldhasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| (B) Fagus sylvatica | - | Rot-Buche |
| (B) Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| (B) Prunus spinosa | - | Schlehe |
| (B) Quercus petraea | - | Trauben-Eiche |
| (B) Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | - | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| (B) Salix caprea | - | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| (B) Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| (B) Sorbus domestica | - | Speierling |
| (B) Tilia cordata | - | Winter-Linde |
| (B) Tilia platyphyllos | - | Sommer-Linde |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |
| (B) Hochstämmiger Obstbaum | - | |

Auswahlliste 2:

Für Fassaden- und Dachbegrünung geeignete Pflanzen:

- | | | |
|-----------------------------|---|------------------|
| Clematis vitalba | - | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | - | Gemeiner Efeu |
| Humulus lupulus | - | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | - | Jungfernwein |
| Parthenocissus tricuspidata | - | Kletterwein |
| Vitis spec. | - | Wein-Rebe |
| Wisteria sinensis | - | Glyzinie |

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.07.2014

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.01.2015 bis 20.02.2015

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 07.05.2015

29.05.2015
Datum

gez. Antenbrink, Bürgermeister
Unterschrift

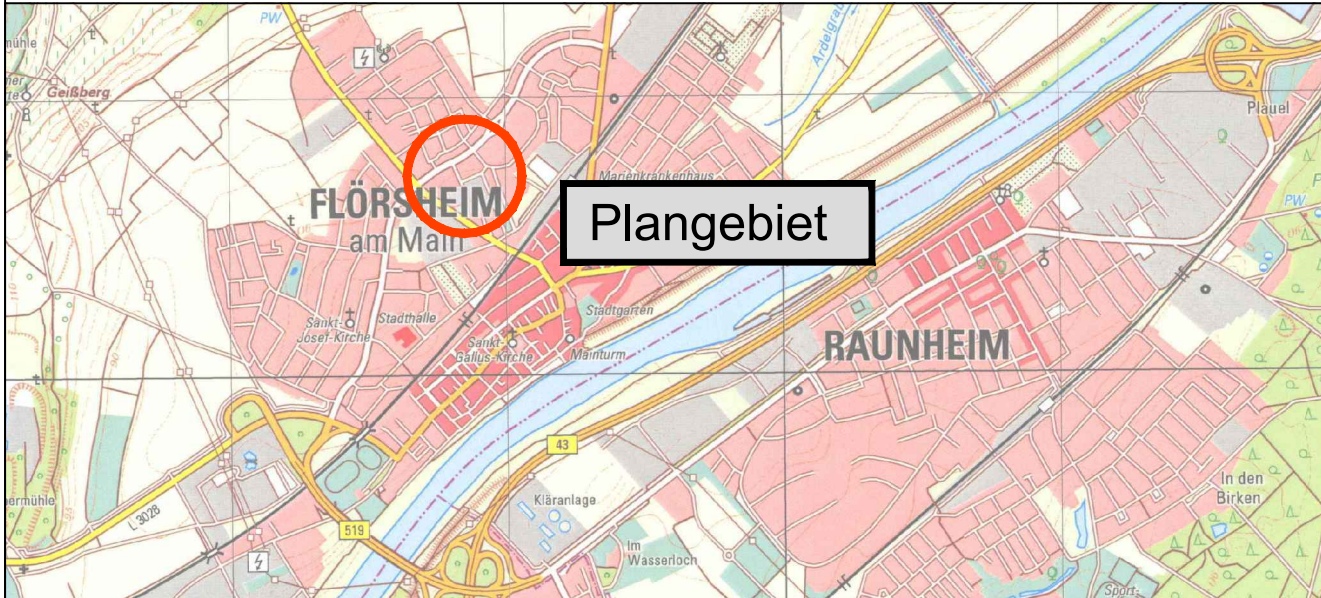
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 28.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

29.05.2015
Datum

gez. Antenbrink, Bürgermeister
Unterschrift

Übersichtsplan



Stadt Flörsheim am Main

Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan "Nord IV - Teil B, 1. Änderung"

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB40026-P

Stand : Mai 2015

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Dragon

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de