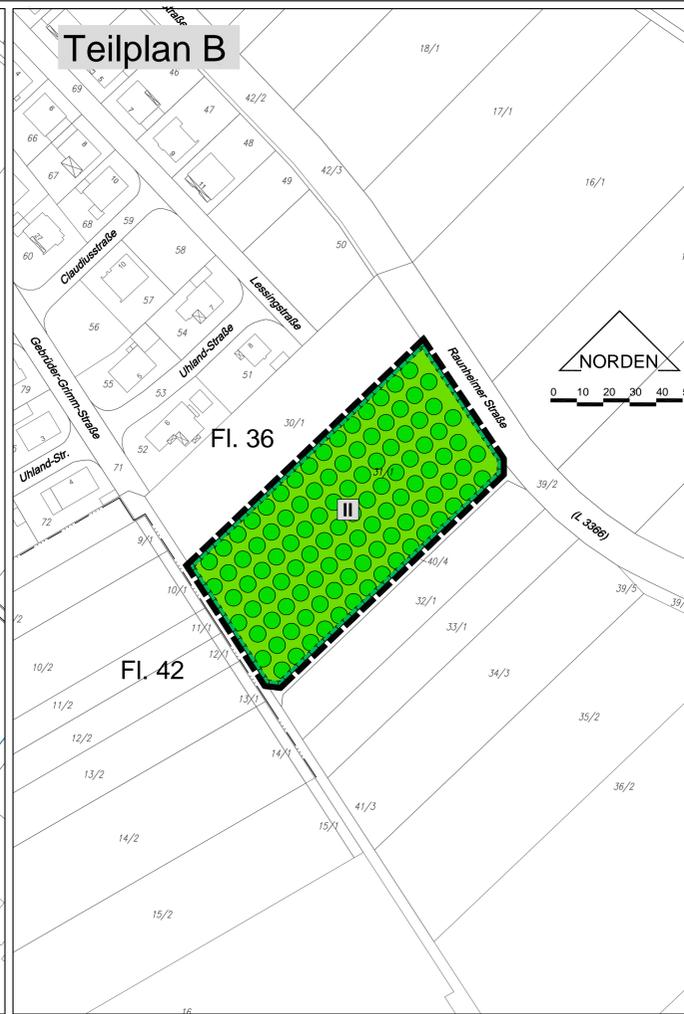


Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Weilbach Bebauungsplan "Keltenstraße"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7,5 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Keltenstraße.

Offene Bauweise:
Es sind nur Doppelhäuser zulässig, ausnahmsweise sind auch Einzelhäuser zulässig, wenn höchstens 3 Wohnungen errichtet werden.

Die Tiefe der Abstandsfläche zu den nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen beträgt 3 m.

Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in der speziell für sie festgesetzten Fläche zulässig.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) verwendet werden.

Anzupflanzende Bäume innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz sind, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens 5 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Baumscheiben, in ihrem Bestand zu sichern.

Private Grünfläche - Gärten

Mindestens 90 % der als private Grünfläche - Gärten festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Private Grünfläche - Eigentümergärten

Pro Kleingarten ist die Errichtung einer Gartenhütte mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sonstige Bodenversiegelungen sind unzulässig. Pro Kleingarten ist ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Friedhof ist eine geschrittene Hecke mit einer Mindesthöhe von 2 m anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiesen festgesetzten Flächen sind vollständig mit einer naturnahen Gräser- und Kräutermischung einzuzäunen. Das entstehende Grünland ist als Extensiv-Wiese zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind innerhalb der mit II gekennzeichneten Fläche mindestens 20 und innerhalb der mit III gekennzeichneten Fläche mindestens 100 hochstämmige Obstbäume einer regionaltypischen Sorte (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten.

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

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden sind aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm 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 Hinweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III bzw. IV (siehe Tabelle unter Hinweise) einzuhalten.

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

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzanlage

Innerhalb der Fläche ist eine 4 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Frankfurter Straße. Die Lärmschutzanlage ist durch Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z. B. der Vorschlagsliste I) oder eine Bepflanzung mit Rank- oder Kletterpflanzen mit maximalem Pflanzabstand von 1,5 m einzugrenzen.

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

Allgemeines Wohngebiet

Zulässige Dachform

Satteldach, Pultdach; für Einzelhäuser auch Walmdach.
Für Garagengebäude sind auch Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründet werden.

Zulässige Dachneigung

maximal 38°

Einfriedigungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 0,8 m, die maximale Höhe der sonstigen Grundstückseinfriedigungen 1,5 m. Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune, nicht stichtiefe Holz- zäune oder Hecken zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Je Grundstück ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß der mit (B) gekennzeichneten Arten aus Vorschlagsliste I) oder ein Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

Private Grünfläche - Dauerkleingärten

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese wird den Baugrundstückflächen im Plangebiet zu 100 % zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Pumpwerke Hattersheim 1 und 2.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 22.06.2009 bis 22.07.2009

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 05.11.2009

Datum: _____ Unterschrift: _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 08/2009

Bekanntmachung

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

Datum: _____ Unterschrift: _____

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptfahrsrichtung
- Fläche für Garagen
- Private Grünfläche - Gärten
- Private Grünfläche - Eigentümergärten
- Öffentliche Grünfläche - Friedhof
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
- Fläche für Anpflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzanlage
- Gebäudefassaden mit Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärmschutzbereiches (siehe textl. Festsetzungen)
- Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - Wasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagener Standort eines Obstbaumes
- Höhenlinie über N.N.
- Kennzeichnung der Obstwiese
- Wassertransportleitung DN 500

Hinweise und Empfehlungen

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	Raumarten		5
			3	4	
Zeile	Lärmpegelbereich	„Mäßiggehörliger Außenlärmpegel“ dB(A)	Bettenträume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Büro- räume ¹⁾ und ähnliches
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	50	50	45
7	VII	> 80	50	50	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.

Rückhalten von Niederschlagswasser

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

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.

Verwendung von Gehölzen

Vorschlagsliste I: einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

- (B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - (B) Betula pendula (Sand-Birke)
 - (B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
 - (X) (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartrieel)
 - (S) Corylus avellana (Waldchase)
 - (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - (X) (S) Euonymus europaeus (Pfaffenkuchen)
 - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - (X) (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - (X) (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - (X) (S) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 - (X) (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
 - (B) Salix caprea (Sal-Weide)
 - (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - (B) Sorbus domestica (Speierling)
 - (X) (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- (S) = Strauch, (B) = Baum
(X) = Schwach wachsende Gehölze

Vorschlagsliste II: Für den Straßenraum geeignete Laubbäume

- Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitz-Ahorn "Emerald Queen")
- Fraxinus excelsior "Westhof's Glory" (Esche "Westhof's Glory")
- Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulen-Hainbuche)
- Tilia cordata "Greenspire" (Winter-Linde "Greenspire")

Vorschlagsliste III: Regionaltypische Obstbäume

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| Apfel | Birne |
| Danziger Kantapfel | Clapps Liebling |
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Grüne Jagdbirne |
| Schöner von Boskop | Gula Graae |
| Brettscher | Alexander-Lukas |
| Goldparmäne | Gellerts Butterbirne |
| Gravensteiner | Vereins-Dechantsbirne |
| Jakob Leibel | Schöner aus Nordhausen |
| Schöner aus Nordhausen | Pflaume, Zwetschge |
| Südkirsche | Wangenheims Frühzetschge |
| Königskirche Typ Querfurt | Hauszetschgen in Typen |
| Schmalhelfs Schwarze | Zimmers Frühzetschge |
| Teckners Schwarze | Auerbacher |

Baum- und Strauchpflanzungen

Bei Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Darüber hinaus sind bei Gehölzpflanzungen Grenzabstände gemäß Hessisches Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Hessisches Nachbarrechtsgesetz

Es wird auf die Bestimmungen zum Pflanzabstand von Gehölzen insbesondere zu landwirtschaftlichen Flächen (§ 38, § 40) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbarG) hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

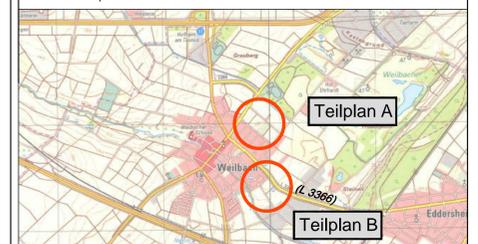
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Übersichtspland



Stadt Flörsheim am Main Stadtteil Weilbach Bebauungsplan "Keltenstraße"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PA60053-P
Entwurf: April 2009
Geändert: November 2009

planungsbüro für städtebau
görlinger.hoffmann.bauer

64846 groß-zimmern
im rauen see 1
Hoffmann
tel.: 06071 49338
fax: 06071 49359
e-mail: bnb@gelis.de
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Weilbach

Bebauungsplan
„Keltenstraße, 1. Änderung“
(in Textform)

S a t z u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

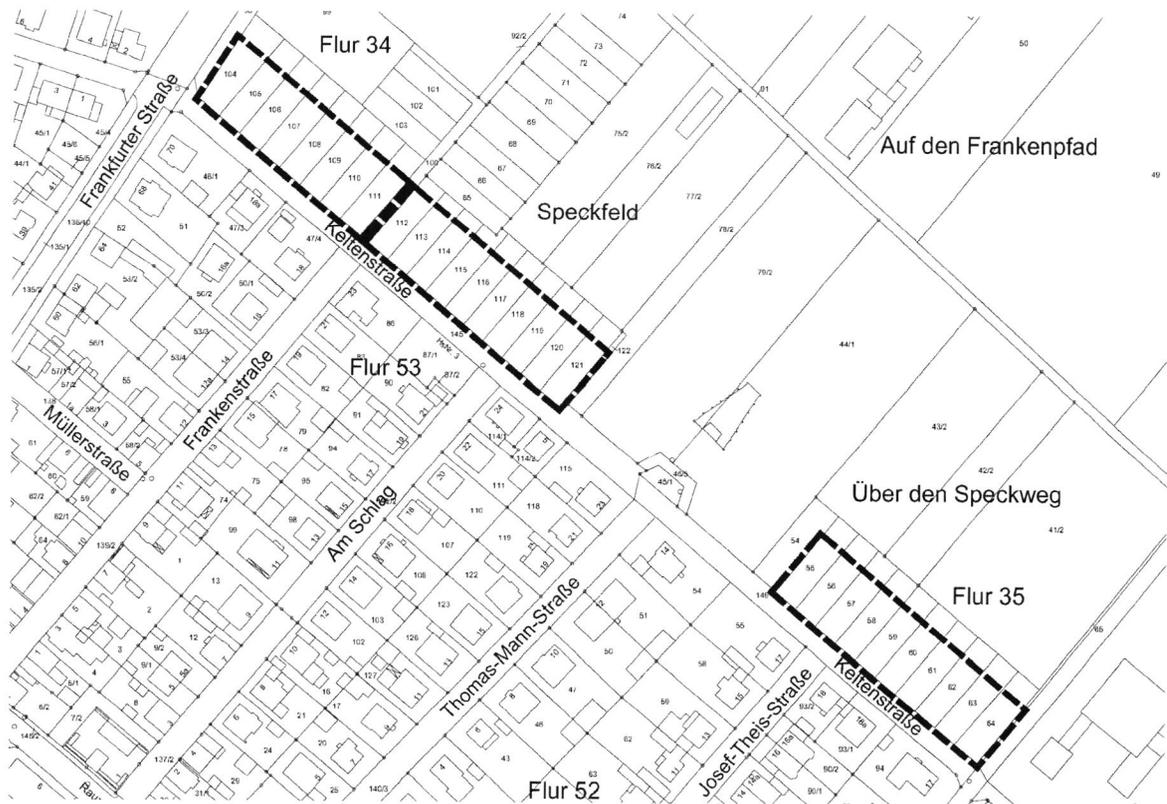
Auftrags-Nr.: PB40099-P
Stand: Mai 2015

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Flörsheim am Main die 1. Änderung des Bebauungsplans „Keltenstraße“ am __. __. 2015 beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst die Baulandanteile der Baugrundstücksflächen des Bebauungsplans „Keltenstraße“, Gemarkung Weilbach, Flur 34 Flurstücke Nr. 104 - 121 (jeweils teilweise) sowie Flur 35 Flurstücke Nr. 55 - 64 (jeweils teilweise), und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



§ 2

Regelungsumfang

Dieser 1. Änderungsplan (in Textform) ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Keltenstraße“ nur hinsichtlich der in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Keltenstraße“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

§ 3

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Baugrenze

Die rückwärtige Baugrenze darf für die Errichtung von nicht unterbauten Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden.

Hinweis

Die im Bebauungsplan „Keltenstraße“ am Nordostrand der Baugrundstücksflächen festgesetzte „Private Grünfläche – Gärten“ ist nicht Bestandteil des Baulands im Sinne von § 1 dieser Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Dezember 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 7. Mai 2015

Flörsheim am Main, 11. Mai 2015


Michael Antenbrink
Bürgermeister



Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem
Hinweis auf die Bereithaltung am 21. Mai 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Flörsheim am Main, 22. Mai 2015


Michael Antenbrink
Bürgermeister



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 Bekanntma-
chung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)