

STADT FLÖRSHEIM, STADTEIL FLÖRSHEIM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEST III" MIT LANDSCHAFTSPLAN



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

Maximal 3 Vollgeschosse
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m über den natürlichen Gelände im einseitigen Schutzstreifenbereich der westlichen der beiden Hochspannungsfreileitungen beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 5,0 m. Diese Maße dürfen ausnahmsweise für Dachaufbauten wie Aufzugschächte, Antennen und Ähnliches sowie für freistehende Kamine überschritten werden. Die Gewährung der Ausnahme ist in den Schutzstreifenbereichen der beiden Hochspannungsfreileitungen abhängig von der Beurteilung durch den Leitungsträger die Deutsche Bundesbahn, im Einzelfall.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschoßflächenzahl: 1,5

Offene Bauweise

Mindestgröße der Baugrundstücke 1500 m²
Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus der angegebenen Artenliste zu pflanzen.

Gebäudefassaden sind zu mindestens 50% mit Rankgewächse dauerhaft zu begrünen.
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen

Der bestehende Obstbaumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen, so daß je 75 m² im Plan gekennzeichneten Fläche mind. 1 hochstämmiger Obstbaum angepflanzt ist. Angangige Obstbäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Grundstücksflächen sind über diese Pflanzungen zu ersetzen. Die im Plan gekennzeichnete Fläche hat eine 100%ige ständige Vegetationsdecke aus Gräsern und Kleutern zusätzlich zu den Obstbäumen zu besitzen. Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Straßenbäume

Im Straßenraum sind Stieleiche, bzw. im Schutzstreifenbereich der Freileitungen Echte Kugelrobinie anzupflanzen und zu erhalten. Die Baupflanzung an der Hafentstraße ist zu erhalten.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der Hafentstraße ist eine mind. zweireihige Pflanzung aus den Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste mit max. Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen und im geschlossenen Bestand zu unterhalten. Auf der nicht überbaubaren Fläche entlang der L 3028 ist je 2,5 m² Fläche mind. 1 Gehölz der Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener Bestand zu unterhalten. Innerhalb der Anpflanzungen sind mind. 10 % Bäume anzupflanzen, ausgenommen innerhalb der Schutzstreifen. Innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen sind ausschließlich die mit X in der Pflanzliste gekennzeichneten Gehölze anzupflanzen.

Pflanzliste

- | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| (B) Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| (B) Ainus glutinosa | - | Eiche |
| (B) Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| X Cornus sanguinea | - | Hartleuel |
| Corylus avellana | - | Baselnuß |
| X Crataegus x prunifolia | - | Weißdorn (platanenblättriger) |
| (B) Fraxinus excelsior | - | Eiche |
| X Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| X Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| (B) Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| X Prunus spinosa | - | Schlehe |
| (B) Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| (B) Quercus robur | - | Stieleiche |
| X Rubus fruticosus | - | Brombeere |
| Salix caprea | - | Salweide |
| X Sambucus racemosa | - | Roter Holunder |
| (B) Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| (B) Tilia cordata | - | Winterlinde |
| X Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

(B) = Baum
X = Strauch mit einer Endwuchshöhe von max. 5m Höhe

Fläche, auf der keine Bodenversiegelung zulässig ist
Die Fläche ist mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten, jegliche Bodenversiegelung ist unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 15 % der Grundstückfläche sind mit einer ständigen Vegetationsdecke - die eine 25 %ige Gehölzpflanzung beinhaltet - anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen für Anpflanzungen sind darauf nicht anzurechnen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2293
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl. I vom 30.12.1986 S. 2465.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Zeichenerklärung

Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Obstbäumen
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Zu erhaltende Straßenbäume
- Führung einer Gasfernleitung mit Schutzstreifen
- Aufzuhebende und zu verlegende Ferngasleitungen
- Führung einer Wasserleitung
- Führung eines Abwasserkanals
- Führung eines Ruhrgaskabels (mit beidseitiger Schutzstreifenbreite)
- Führung eines Postkabels
- Führung einer Hochspannungsfreileitung

- Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung
- Schutzstreifenbereich einer Hochspannungsfreileitung, in dem die maximale Höhe baulicher Anlagen besonders festgesetzt ist
- Geplante Führung einer Ferngasleitung mit Leitungsrecht zugunsten der Main-Gaswerke AG
- Fläche für Versorgungsanlagen - Gas
- Fläche auf der keine Bodenversiegelung zulässig ist
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Hinweise:
- Bestehende Bebauung
- Geplante Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck
- Anzupflanzende Stieleiche im Straßenraum
- Anzupflanzende Echte Kugelrobinie im Straßenraum

- Nachrichtliche Übernahme:
- § 6 der Satzung der Stadt Flörsheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen lautet:
- Gestaltung der Stellplätze
- Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.
- Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumfüllende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.
- Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.

- Empfehlung:
- Zu Bewässerungszwecken wird auf den Grundstück die Anlage von Regenwasserzystemen empfohlen.

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2293
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl. I vom 30.12.1986 S. 2465.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Aufstellung
Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.1980

Offenlegung
Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 12.10.1987 bis 12.11.1987

Beschluß
Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

Flörsheim, den 15. DEZ. 1987

Prüfung des Katasterstandes
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 03.12.1987 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigung
3405/87/1823 vom 03.12.1987

Hofheim, am 11. Dez. 1987

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten wird bei Erfüllung von Meldepflichten nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 15. JULI 1988
Az.: V 334-614 0401, Flörsheim-15
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

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

Datum

Rechtskräftig am 15. 10. 88



PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 4049

STADT FLÖRSHEIM
STADTEIL FLÖRSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEST III" MIT LANDSCHAFTSPLAN

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 79-B-22

ENTWURF JAN 1987
GEÄNDERT 02.12.1987