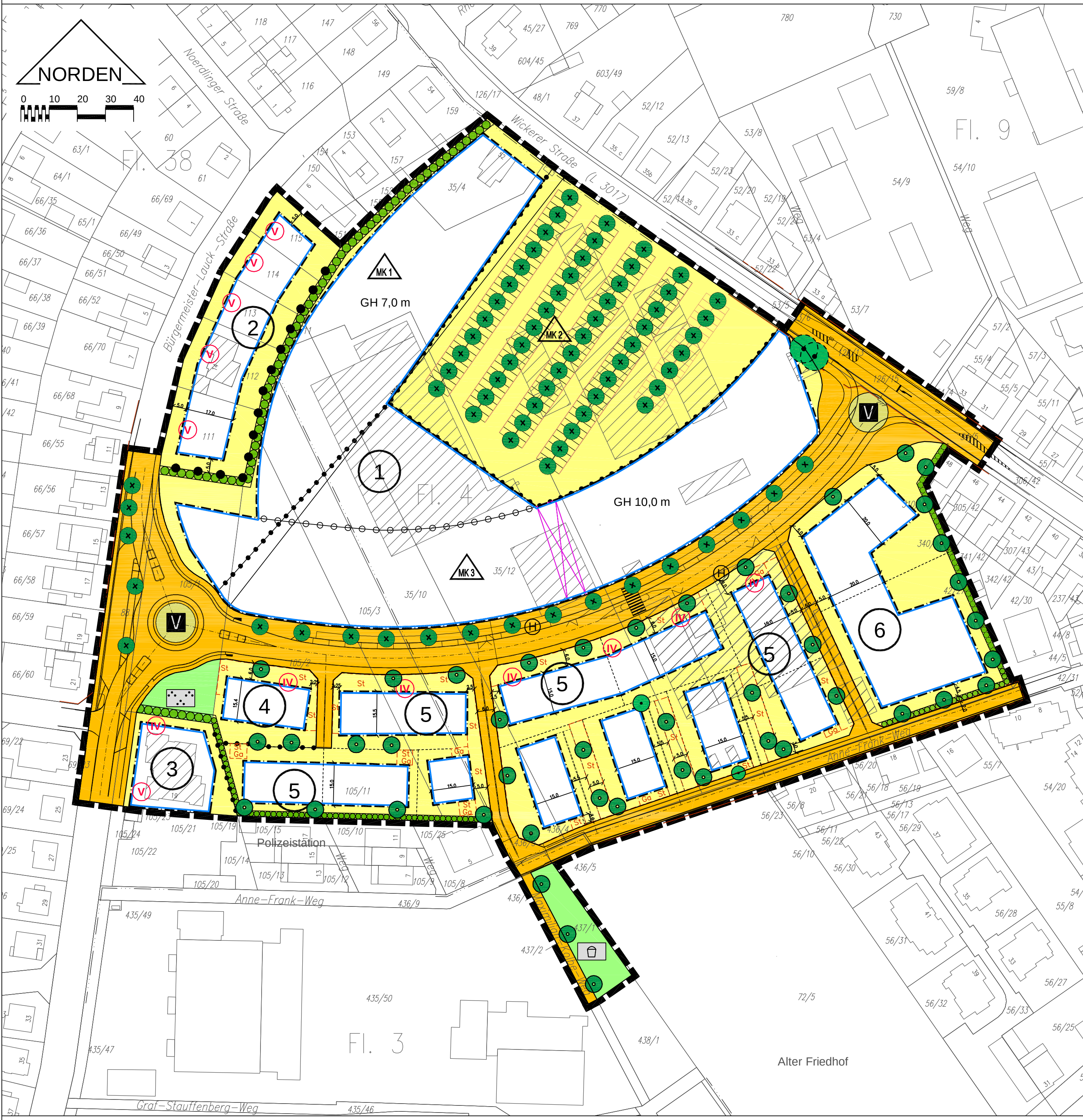


Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim Bebauungsplan "Kirchgewann"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Überbaubare Grundstücksfläche		Zu erhaltender Einzelbaum
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Anzupflanzende Einzelbäume
	Baugrenze		Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Öffentliche Verkehrsfläche		Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
	Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün		
	Nummer des Gebietes		Hinweise
	Nummer des Teilgebietes		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
GH 10,0 m	Gebäudehöhe in Meter		Vorgeschlagene Einzelbaumanpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Stellplatzflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Erhalt eines Einzelbaumes (Erhalt wird im Rahmen der Ausbauplanung entschieden)
	Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete		Vorgeschlagene Stellplatzaufteilung
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen		Vorgesehene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche
	Fläche für Stellplätze		Vorhandene Gebäude lt. Kataster
	Fläche für Garagen		Vorgeschlagener Standort für eine Bushaltestelle
	Fläche für Stellplätze und Garagen		Vorgeschlagene Passage
	Öffentliche Grünfläche		Lärmpegelbereich
	Spielfeld		Parkanlage

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Art der Nutzung:

Kerngebiet

Die in § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Vergnügungstätigkeiten sind nicht zulässig. Sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 1 Ziffer 7 BauNVO sind nicht zulässig. Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gesamte Verkaufsfläche im Kerngebiet wird auf höchstens **10.000 qm** beschränkt.

Die Verkaufsflächen einzelner Läden dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschreiten:

Nutzungen	Verkaufsfläche
Verbrauchermarkt und Lebensmittel-discounter	max. 5.000 qm
Sonstiger Fachmarkt	max. 3.500 qm

Folgende Sortimente werden bei der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt:

Sortimente	Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	max. 3.600 qm
Drogeriewaren	max. 1.250 qm
Textil	max. 3.400 qm
Schuhe	max. 1.050 qm

Schank- und Speisewirtschaften sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 qm zulässig.

Geringfügige Überschreitungen von maximal 5 % der festgesetzten maximalen Einzelverkaufsflächen sind bei Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm zulässig.

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilgebiete sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Teilgebiet MK 1	LWA ¹ = 46 dB (A) pro qm tagsüber LWA ² = 31 dB (A) pro qm nachts	(06.00 Uhr - 22.00 Uhr) (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
Teilgebiet MK 2	LWA ¹ = 54 dB (A) pro qm tagsüber LWA ² = 39 dB (A) pro qm nachts	(06.00 Uhr - 22.00 Uhr) (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
Teilgebiet MK 3	LWA ¹ = 56 dB (A) pro qm tagsüber LWA ² = 41 dB (A) pro qm nachts	(06.00 Uhr - 22.00 Uhr) (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Soweit das Gebiet 1 ausschließlich durch eine Anlage genutzt wird, können die festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Anlagen eingehalten ist.

Maß der Nutzung:

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,6

Zulässige Gebäudehöhe:

Die zulässige Gebäudehöhe (mit Ausnahme von technischen Aufbauten) ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der neuen Erschließungsstraße am Südrand des Gebiets.

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Stellplätze:

Kundenstellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Auf den Stellplatzflächen sind mindestens 50 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (z.B. gemäß Auswahlliste I) mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 80 % der anzupflanzenden Stellplatzbäume sind dabei innerhalb des innerhofs anzupflanzen.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl: (GFZ) 0,8

Firsthöhe:
Maximal 15 m über Oberkante Bgm.-Lauck-Straße

Offene Bauweise:
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: Mindestens III bis höchstens V

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl: (GFZ) 1,1

Offene Bauweise

Gebiet 4

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: Mindestens II bis höchstens III

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,45
Geschossflächenzahl: (GFZ) 1,2

Firsthöhe:
Maximal 15 m über Oberkante Erschließungsstraße

Offene Bauweise

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 5

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,45
Geschossflächenzahl: (GFZ) 0,9

Firsthöhe:
Maximal 12 m über Oberkante der jeweilig nächstliegenden Erschließungsstraße

Offene Bauweise:
Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die Errichtung unterirdischer Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Gebiet 6

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätigkeiten sind nicht zulässig. Lagerplätze sind nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO stören.

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,5
Geschossflächenzahl: (GFZ) 1,0

Firsthöhe:
Maximal 12 m über Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße.

Offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 20 standortgerechte hochstämmige Laubbäume einer Art (z.B. gemäß Auswahlliste I) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Anzupflanzender Einzelbaum

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten, von denen bis zu 3 m abgewichen werden kann, sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. gemäß Auswahlliste I) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Anzupflanzende Bäume gemäß der Stellplatz- und Abösesatzung sind hierauf anzurechnen.

Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige, geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen darf max. 1,5 m betragen. Pro fld. 10 m Anpflanzung sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Vorhandene Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Betrieb des Flughafens Frankfurt/Main und durch Straßenverkehr gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung gemäß der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche, mindestens aber gemäß Lärmpegelbereich III (siehe Tabelle unter Hinweise) zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Gebiet 1

Zulässige Dachform

Es sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an oder auf den Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 3 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

Außerdem ist zur Eigenwerbung ein Werbeturm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Grundfläche von maximal 3 m x 3 m bis zu einer Höhe von maximal 15 m über der Oberkante Wickerer Straße zulässig. Der Werbeturm ist in einem Abstand von mindestens 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Wickerer Straße zu errichten.

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

Gebiete 2, 4 und 5

Zulässige Dachform

Satteldach, versetztes Puttdach (Ersatz maximal 1,5 m), Walmdach im Gebiet 2 sind auch Puttdächer zulässig. Für Garagen sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Zulässige Dachneigung:
Mindestens 30 Grad bis maximal 45 Grad.

Zulässige Dachdeckung:
Rote bis rotbraune Dachziegel oder -steine.

Grundstücksreitflächen

Mindestens 15 % der Baugrundstückflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Auswahlliste II) zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Hinweise und Empfehlungen

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenzimmern u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- räume und ähnliche	Büro- räume ¹⁾ und ähnliche
		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	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	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 festzusetzen.

Arten- und Auswahllisten

Auswahlliste I:

(standortgerechte Laubbäume):

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')
Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Auswahlliste II:

(standortgerechte, einheimische Laubgehölze)

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

Regionaltypische hochstämmige Obstbäume

K = geeignet für Kinderspielflächen
B = Baum

Bei der Bepflanzung von Spielplätzen sind geeignete ungiftige Gehölze zu verwenden.

Regenwassernutzung

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

Mitteilungspflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Hinweise und Empfehlungen

Hinweise zur Fauna und Flora

- Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit zur Vermeidung von Brutverlusten
- Roden der Gehölze im Winter zur Vermeidung von Brutverlusten
- Abriss des Kellers im Zentrum der Fläche als potentielles Fledermauswinterquartier in der Vegetationsperiode
- Vorsehen von Ansiedlungsmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Fledermausarten
- Neuanpflanzung von einheimischen Baumarten als Ersatz für gefällte Bäume

Sicherungsmaßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den im Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 04.06.2007 festgelegten Hauptschadensbereichen ist mit erhöhten Aufwendungen, beispielsweise für Gründungen und besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen zu rechnen.

Der Bebauungsplan „Kirchgewann“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „D I“ bzw. „A“ und „B“ in allen ihren Festsetzungen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2005

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.09.2007 bis 16.10.2007

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.08.2007

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2005

Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

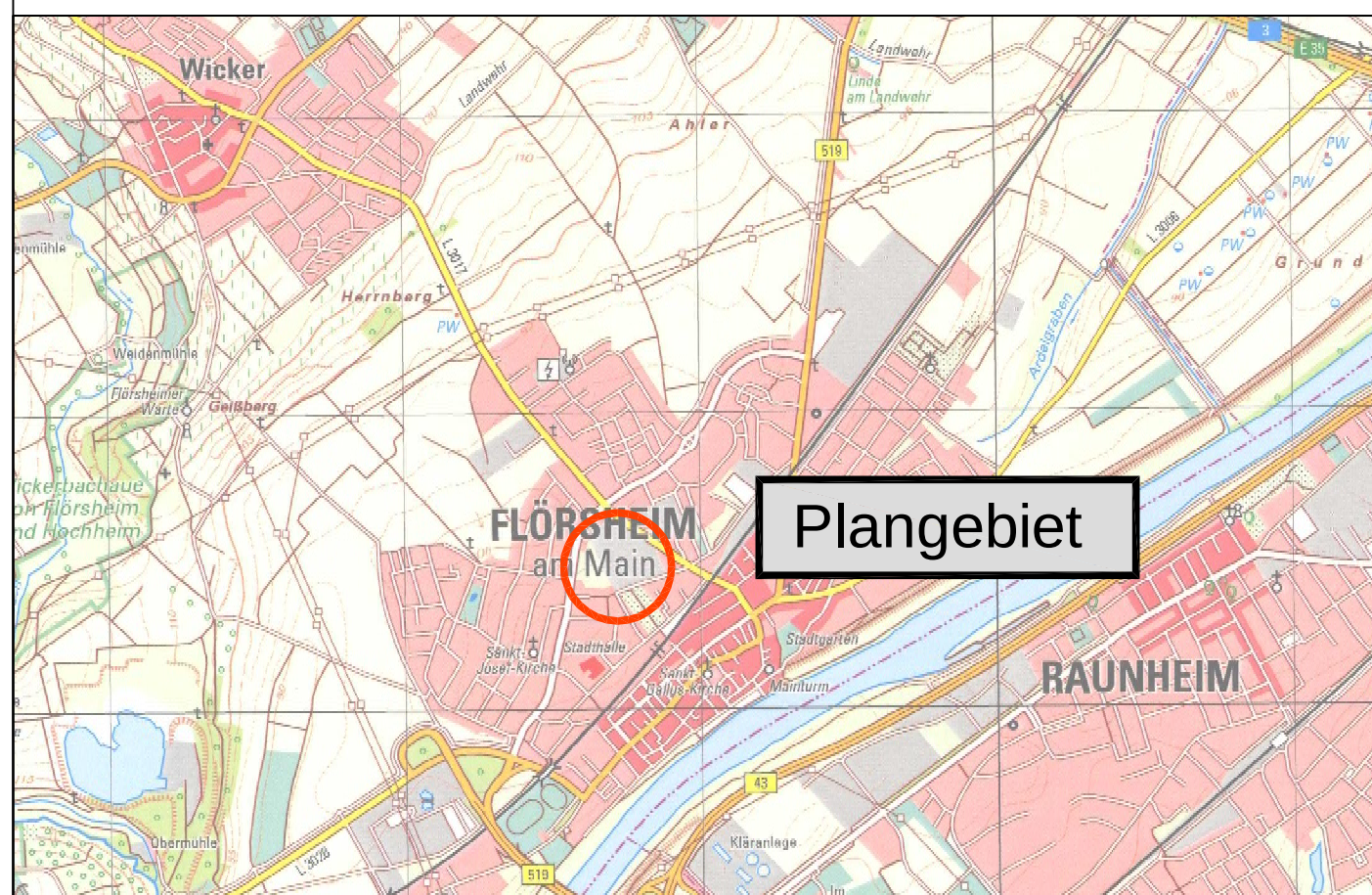
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Übersichtskarte



Stadt Flörsheim am Main Stadtteil Flörsheim Bebauungsplan "Kirchgewann"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PA50122-P

Entwurf: August 2006
Geändert: August 2007

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

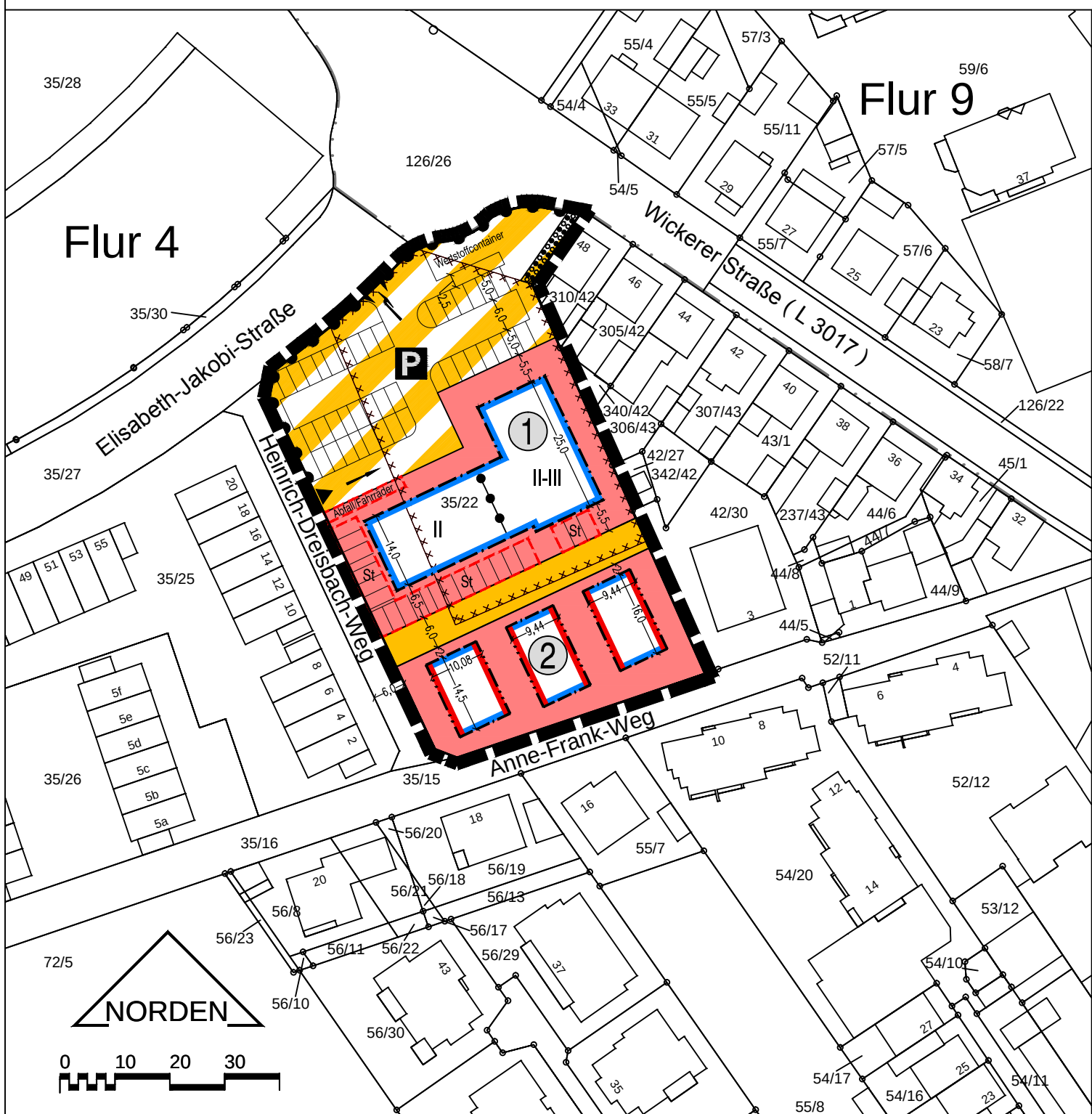
64846 groß-zimmern
im rauen see 1
i.A. Hoffmann

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49369
e-mail: bnb@gelis.de

A50122_P8_August_07 30.08.07

Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan "Kirchgewann, 1. Änderung"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentlicher Parkplatz
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- II Zahl der Vollgeschosse
- Baulinie
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Abfallbehälter und Fahrräder
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahl
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung

- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Hauptschadensbereich I lt. Sanierungskonzept der MTR vom März 2007)

Hinweise

- Vorgeschlagene Parkstand- und Stellplatzaufteilung
- Fahrtrichtung

Der Bebauungsplan "Kirchgewann, 1. Änderung" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Kirchgewann" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie 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 und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
Zahl der Vollgeschosse: s. Planeintrag

Gebäudehöhe:
Maximal 14 m über Oberkante der jeweils nächstliegenden Erschließungsstraße.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden.

Offene Bauweise

Die Errichtung unterirdischer Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.
Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
Innerhalb der "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" sind die Stellplätze wasserundurchlässig herzustellen.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen oder Balkone um bis zu 2 m ist zulässig, sofern andere öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie 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 und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Gebäudehöhe:
Maximal 12 m über Oberkante der jeweils nächstliegenden Erschließungsstraße.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden.

Offene Bauweise

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.
Stellplätze dürfen - entgegen § 4 Abs. 2 Satz 1 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Flörsheim am Main - von öffentlichen Verkehrsflächen durch das Überfahren anderer Stellplätze erreichbar sein.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen - hervorgerufen durch den Betrieb des Flughafens Frankfurt/Main und durch Straßenverkehr - für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung mindestens gemäß Lärmpegelbereich III (siehe nachfolgende Tabelle) zu treffen.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989) erfüllt werden. In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
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.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume

Im Gebiet 1 sind - außerhalb der "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" - mindestens 2 und im Gebiet 2 mindestens 3 standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
Die Bäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben anzupflanzen, wobei pro Baum ein wasser- und luftdurchlässiges Bodenvolumen von mindestens 12 m³ zu gewährleisten ist.
Anzupflanzende Bäume gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung sind hierauf anzurechnen.

Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche ist eine mindestens zweireihige, geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen darf max. 1,5 m betragen. Pro lfd. 10 m Anpflanzung sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.
Vorhandene Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

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

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und der befestigten Flächen sowie der „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und mit einer mindestens 10 %igen Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu versehen. Bei der Bemessung ist pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Hinweise und Empfehlungen

Mitteilungspflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Bauliche Sicherungsmaßnahmen

Gemäß Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04.06.2007 sind folgende bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Der Hauptschadensbereich I entspricht der "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"):

- Nach Wiederverfüllung des Hauptschadensbereiches I ist dieser durch Bauwerke, Verkehrsflächen oder andere Maßnahmen vollständig zu versiegeln.
- Alle Verkehrsflächen (auch Parkplätze) sind regenundurchlässig zu gestalten.
- Grünanlagen, wie Gärten oder begrünte Verkehrsinseln, sind nur außerhalb des Hauptschadensbereiches I zulässig.
- Im Bereich geplanter Grünflächen oder Gärten ist ein Austausch der oberen 60 Bodenzentimeter mit unbelastetem Erdreich bzw. kulturfähigem Boden vorzunehmen.

Regenwassernutzung

Zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden.

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.

Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sollten die "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) beachtet werden.

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

Vorschlagsliste I

- Standortgerechte Laubbäume:
- | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | - | Feld-Ahorn 'Elsrijk' |
| Acer platanoides 'Cleveland' | - | Spitz-Ahorn 'Cleveland' |
| Quercus robur 'Fastigiata Koster' | - | Schmale Pyramiden-Eiche |
| Tilia cordata 'Erecta' | - | Winter-Linde 'Erecta' |

Vorschlagsliste II

Standortgerechte, einheimische Sträucher:

- | | | |
|---------------------|---|-------------------------|
| Cornus alba | - | Hartriegel |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - | Walnuss |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | - | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| Salix caprea | - | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.01.2016

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23.01.2017 bis 24.02.2017

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.05.2017

Datum _____ Unterschrift _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2017 beschlossenen Bebauungsplan "Kirchgewann, 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____ Unterschrift _____

Bekanntmachung

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

Datum _____ Unterschrift _____

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)

Übersichtsplan



Stadt Flörsheim am Main

Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan "Kirchgewann, 1. Änderung"

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB50127-P
Stand: April 2017

planungsbüro für städtebau

görringer_hoffmann_bauer

im rauen 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