

STADT FLÖRSHEIM, STADTTEIL FLÖRSHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "NORD III"



Anschluß Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Nord II"

NORDEN
M. 1:1000

FL 10

GEÄNDERT ERGÄNZT
Durch Bebauungsplan Nr. Nord IV Teil B
Rechtskraft am: 28.3.93

Zeichenerklärung	
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Öffentliche Grünfläche
	Fläche für Garagen
	Abgrenzung unternehmerischer Nutzung
	Nummer des Gebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehende Gebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Mögliche Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche
	Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
	Bestehende Gasleitung außer Betrieb

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

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

Offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2 Vollgeschosse zwingend

Grundflächenzahl: 0,3

Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO genannten Anlagen um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl: 0,6

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

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

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Schalldämm-Maß R'w von mindestens 38 db auszuführen.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BauVO 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 BauVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO genannten Anlagen um bis zu 70 vom 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 Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, bei denen die überbaubare Grundstücksfläche mehr als 10 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt.

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

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Schalldämm-Maß R'w von mindestens 38 db auszuführen.

Gebiet 3

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO unzulässig.

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

Mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse

Grundflächenzahl: 0,4

Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO genannten Anlagen um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl: 1,0

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

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

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Schalldämm-Maß R'w von mindestens 38 db auszuführen.

Öffentliche Grünfläche

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zu mindestens 50 % mit einer ständigen Vegetationsdecke bei einem hohen Anteil von Gehölzpflanzungen aus Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste I anzulegen und als Bestand zu unterhalten. Es sind mindestens 10 % Laubbäume zu verwenden.

Auswahlliste I:

(B) Acer campestre	- Feldahorn
(B) Acer platanoides	- Spitzahorn
(B) Carpinus betulus	- Hainbuche
(B) Cornus mas	- Kornelkirsche
(B) Cornus sanguinea	- Hartweige
(B) Fraxinus excelsior	- Haselnuß
(B) Juglans regia	- Esche
(B) Ligustrum vulgare	- Mispel
(B) Picea abies	- Tanne
(B) Pinus sylvestris	- Kiefer
(B) Prunus avium	- Vogelkirsche
(B) Prunus spinosa	- Schlehe
(B) Quercus robur	- Stieleiche
(B) Quercus arvensis	- Edelweide
(B) Rosa canina	- Hundsrose
(B) Salix caprea	- Salweide
(B) Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Sorbus domestica	- Speierling
(B) Tilia cordata	- Tilia
(B) Viburnum lantana	- Winterlinde
(B) Tilia cordata	- Winterlinde
(B) Tilia cordata	- Winterlinde

Auswahlliste II:

Großkronige Blume:	- Esche
Fraxinus excelsior	- Stieleiche
Quercus robur	- Hybrid-Elme
Ulmus hybr. 'Regal'	- Hybrid-Elme 'Regal'

Kleinkronige Blume:

Acer platanoides 'Globosum'	- Kugelspitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne 'Chanticleer'
Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde 'Rancho'

Auswahlliste III:

Amelanchier canadensis	- Kupferfelsenbirne
Berberis thunbergii	- Thunberg's Berberitze
Cornus alba	- Weißer Hartweige
Cornus stolonifera	- Hartweige
Elaeagnus angustifolia	- Oleade
Malus spec.	- Kirsche in Sorten
Prunus cerasifera	- Kirschlorbeer
Pyracantha coccinea	- Feuerdorn
Symphoricarpos racemosa	- Schneebere

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt

im Gebiet 1	6,50 m
im Gebiet 3	7,50 m

Über Oberkante Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Begründer:

Die straßenseitigen Einfriedigungen dürfen einen massiven Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m haben. Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigung beträgt 1,20 m.

Anzupflanzender Einzelbaum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Gebiet 1 und 3

Zulässige Dachform:

Satteldach, Walmdach und Mansarddach

Für Garagengebäude sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

Zulässige Dachneigung:

30° - 45°

Zulässige Dachneigung:

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder -steinen einzudecken. In Ausnahmefällen können auch Naturschieferdeckungen zugelassen werden, wenn diese Bestandteil des Gebäudes sind.

Außenwandgestaltung:

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton von der Fassadenfarbe abzusetzen und müssen bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens, mindestens aber bis zu einer Höhe von 0,2 m über Straßenniveau reichen. Sockelverkleidungen aus Keramik, Mosaik, Glas oder sonstigen glänzenden Materialien, aus Metall, Gips, Kunststoff, bituminöser Pappe und Asbestzement sind unzulässig.

Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 tige Gehölzpflanzung einschließen. Es sind zu mindestens 10 % Laubbäume der Auswahlliste I und III zu verwenden.

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt

im Gebiet 1	6,50 m
im Gebiet 3	7,50 m

Über Oberkante Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Begründer:

Die straßenseitigen Einfriedigungen dürfen einen massiven Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m haben. Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigung beträgt 1,20 m.

Gebiet 2

Zulässige Dachform:

Satteldach, versetztes Pultdach (Versatz max. 1,50 m), Walmdach.

Für Garagengebäude sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

Zulässige Dachneigung:

30° - 45°

Zulässige Dachneigung:

Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln oder -steinen einzudecken.

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 7,50 m über Oberkante Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Begründer:

Die straßenseitigen Einfriedigungen dürfen einen massiven Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m haben. Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigung beträgt 1,20 m.

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 7,50 m über Oberkante Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Begründer:

Die straßenseitigen Einfriedigungen dürfen einen massiven Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m haben. Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigung beträgt 1,20 m.

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 7,50 m über Oberkante Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Begründer:

Die straßenseitigen Einfriedigungen dürfen einen massiven Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m haben. Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigung beträgt 1,20 m.

Hinweis:

Im Falle einer Befreiung der Energieversorgung ausnahmsweise, sollten alle mit Erd- und Stromkabeln belasteten Flächen vor Beginn der Arbeiten die Leistungsfähigkeit der Leitungswerke AG, in 6230 Frankfurt a.M. 66, Ludwigshöfer Straße 4 einsehen.

Empfehlungen:

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 1986, BGBl. I S. 2833
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- § 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 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

Anzeige:

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.1993

Offenlegung:

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 2 § 2 Abs. 3 BauNRG öffentlich ausgestellt in der Zeit vom 04.12.1992 bis 23.12.92

Beschluss:

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

Flörsheim, den 23. MRZ. 1993

Dieter Wolf
Bürgermeister

Der Leiter des
Main-Taunus-Kreis
Katasteramt
im Auftrag
gez.

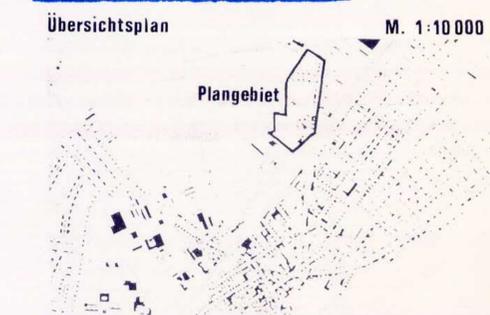
29.06.1992

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauNB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. 2 & APR. 1993

Vorforderung vom
Az. W 34/84 04/01 - Flörsheim - 21
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag

Rechtskräftig am 30.12.94

GEÄNDERT ERGÄNZT
Durch Bebauungsplan Nr. "Die Bein"
Rechtskraft am: 8.6.95



PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU
DIP.-ING. ARCH. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
DIP.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 49333

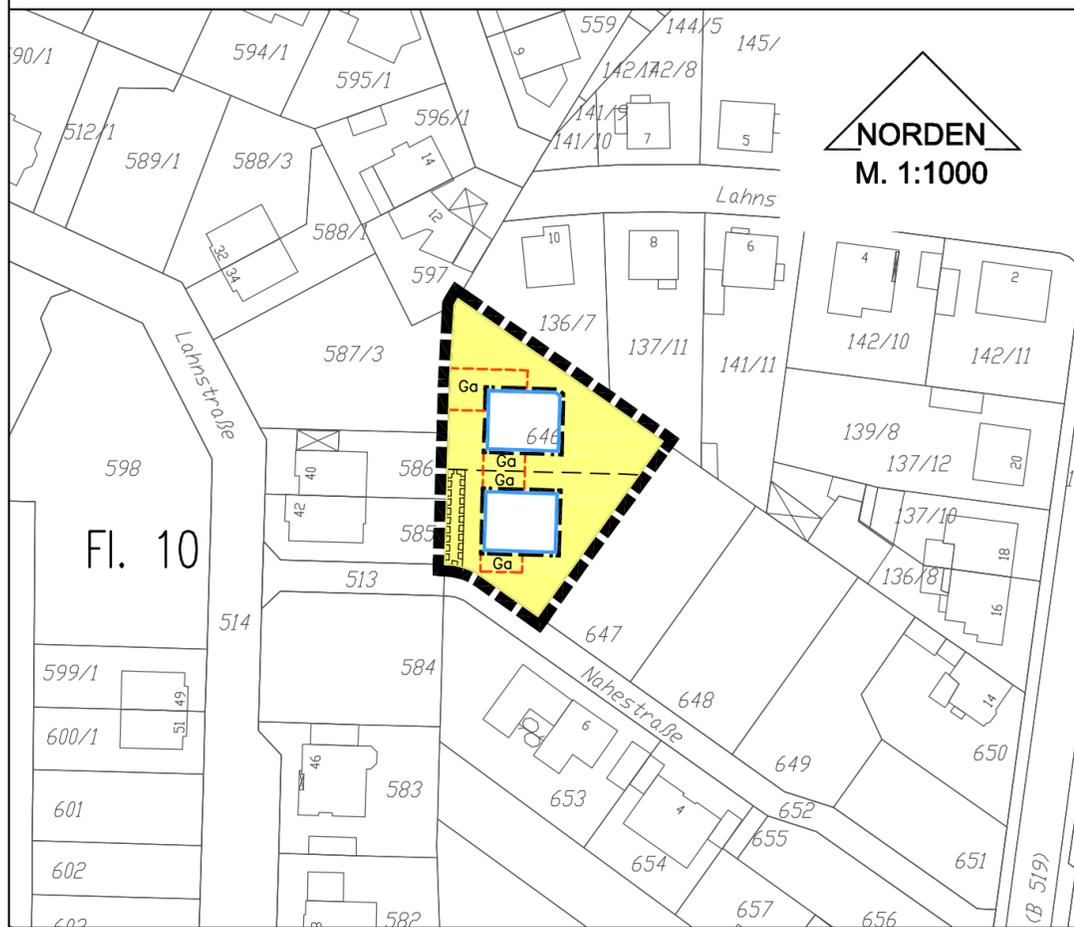
STADT FLÖRSHEIM,
STADTTEIL FLÖRSHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"NORD III"

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 79-B-27

ENTWURF JUNI 1986
GEÄNDERT NOVEMBER 1992

Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim Bebauungsplan "Nord III, 1. Änderung"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
-  Fläche für Garagen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Änderungsplanes

Hinweise

-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Dieser 1. Änderungsplan gemäß § 13 BauGB ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Nord III" nur hinsichtlich der nachfolgenden Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Nord III" gelten weiterhin fort.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten des jeweiligen Eigentümers des noch zu bildenden Grundstücks im nördlichen Teil des Plangebietes.

Hinweis

Sofern Baukräne errichtet werden, ist eine luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim Regierungspräsidium Darmstadt Dezenat III 33.3 zu beantragen.

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 18.03.2005 bis 19.04.2005

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.09.2005

17.11.2005
Datum

gez. Leo Fercher, Erster Stadtrat
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 17.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

17.11.2005
Datum

gez. Leo Fercher, Erster Stadtrat
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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Übersichtsplan



Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan "Nord III, 1. Änderung"

Maßstab: 1 : 1000
Auftrags-Nr.: P A40070-P

Entwurf: Januar 2005
Geändert: Oktober 2005

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

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

tel. : 06071/49333
fax : 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de