

STADT FLÖRSHEIM AM MAIN BEBAUUNGSPLAN "NORD IV - Teil A"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Garagen
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche - Park
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden vermutlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Kennzeichnung

Der Bebauungsplan „Nord IV – Teil A“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Nord I“, „Nord II“ und „Nord III“ in allen ihren Festsetzungen.

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 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: III zwingend

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

Geschöflächenzahl (GFZ): 1,0
Ausnahmsweise kann die zulässige Geschöfläche um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, wenn diese unter der Erdoberfläche errichtet werden.

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

Offene Bauweise

Die Anlage von oberirdischen 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 2

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): 0,4
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 60 von 100 überschritten werden darf.

Geschöflächenzahl (GFZ): 1,0

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

Offene Bauweise

Die Anlage von oberirdischen 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: mindestens II bis höchstens III

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

Geschöflächenzahl (GFZ): 1,0

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

Abweichende Bauweise:
Einzelhäuser mit einer Länge von über 50 m sind zulässig. Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Anlage von oberirdischen 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 4

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

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschöflächenzahl (GFZ): 0,8

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

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser und 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 Anlage von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 5

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 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschöflächenzahl (GFZ): 0,8

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

Offene Bauweise; es sind nur 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 Anlage von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 6

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 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschöflächenzahl (GFZ): 0,8

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

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Gebiet 7

Gewerbegebiet
Es sind nur solche Betriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohngebiet 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.

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschöflächenzahl (GFZ): 1,2

Die maximale Gebäuhöhe beträgt 12 m über der Oberkante der Lahnstraße.

Die Anlage von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämm-Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Öffentliche Grünfläche - Park

Auf mindestens 80 % der öffentlichen Grünfläche – Park ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten; eingeschlossen ist dabei eine Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Auswahlhilfe 1) auf mindestens 30 % der Fläche. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Bei der anzunehmenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzunehmen.

Wege dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg darf nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 12 großkronige, für den Straßenraum geeignete Laubbäume (z.B. gemäß Auswahlhilfe 3) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb des 5 m breiten Abschnitts der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige, ansonsten 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.

Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

Innerhalb dieser Fläche ist eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Eppeiner Straße. Die Fläche ist im übrigen vollständig mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Auswahlhilfe 1) zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche werden zu 71 % den Baugrundstückflächen der Gebiete 1 – 6 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

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

Gebiete 1 und 2 sowie 4 bis 6

Zulässige Dachform

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

Zulässige Dachneigung

Mindestens 30° bis maximal 45°

Zulässige Dachdeckung

Rot bis rotbraune Dachziegel oder –steine

Außenwandgestaltung

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton von den Fassadenfarben abzusetzen und müssen bis zur Oberkante des Erdgeschoßbodens, mindestens aber bis zu einer Höhe von 0,2 m über Straßeniveau reichen. Die maximale Höhe von Haussockeln beträgt 0,5 m über Oberkante Straße, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittlinie. Sockelverblendungen aus Keramik, Mosaik, Glas oder sonstigem glasierten Material, aus Metall, Waschbeton, Kunststoffsplitt oder aluminiumfarbiger Farbe sind unzulässig.

Einfridigungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfridigungen beträgt 0,8 m. Die maximale Höhe der rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfridigungen beträgt 1,50 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfridigungen sind aus durchsichtigen Materialien oder aus Laubgehölzhecken auszuführen.

Grundstücksfreiflächen

Bei der anzunehmenden 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 Baugrundstückflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Auswahlhilfe 1) zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten.

Gebiete 4 bis 6

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15 % der Baugrundstückflächen 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:

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

(K) = geeignet für Kinderspielflächen

(B) = Baum

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

Auswahlhilfe 2:

Regionaltypische Obstbäume:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| Apfel | Birne |
| Danziger Kantapfel | Clapps Liebling |
| Geheirnat Dr. Oldenburg | Grüne Jagdbirne |
| Rheinischer Bohnapfel | Gute Grube |
| Schöner von Boskoop | Alexander-Jukas |
| Freiherr von Berlepsch | Gelbter Butterbirne |
| Bräutchen | Verano-Dechantbirne |
| Goldsperma | Zimmerfruchtweinschne |
| Grauentener | Triumph aus Vienne |
| Jakob Lebel | |
| Schöner aus Nordhausen | |
| | Pflaume, Zwetschge |
| Süßkirsche | Wangenheims Frühzwetsche |
| Königskirche Typ Querfurt | Hauszwetschen in Typen |
| Schmalhals Schwarze | Lützenbacher Frühzwetsche |
| Teichners Schwarze | Auerbacher |

Hinweise und Empfehlungen

Auswahlhilfe 3:

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 |
| Cornus betulus | – Südländisch-Birne 'Fastigiata' |
| Corylus colurna | – Baumhasel |
| Pyrus calleryana | – Jungferweide |
| 'Quanticler' | – Wild-Birne |
| Tilia cordata 'Rancho' | – Winter-Linde 'Rancho' |

Auswahlhilfe 4

Für Fassaden- und Dachbegrünung geeignete Pflanzen:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| Clematis vitalba | – Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | – Gemeiner Efeu |
| Humulus lupulus | – Hopfen |
| Lonicera caprifolium | – Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | – Jungferweide |
| Parthenocissus vitacea | – Kletterweide |
| Vitis spec. | – Wein-Rebe |
| Wisteria sinensis | – Gyzine |

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, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Begrünung von Dächern und Hausfassaden

Es wird empfohlen, Dächer und Hausfassaden mit Pflanzen der Auswahlhilfe 4 zu begrünen.

Solarenergie

Die Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen wird empfohlen.

Einbau wasserspeichernder Armaturen

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

Beeinflussungsgefahr durch Schienenstrassen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterung, Abgas, Funkflug usw.). In unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnstrecken muß mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten u. a. empfindlichen Geräten gerechnet werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.1993

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.12.1996 bis 19.01.1999

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 04.03.1999

1.3. März 1999

Datum

Erster Stadtrat

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Neuesten des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stand vom 01.01.1999 übereinstimmen.

1.1. März 1999

Datum

Erster Stadtrat

Bekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.1996 bekanntgemacht.

1.3. März 1999

Datum

Erster Stadtrat

Rechtsgrundlagen

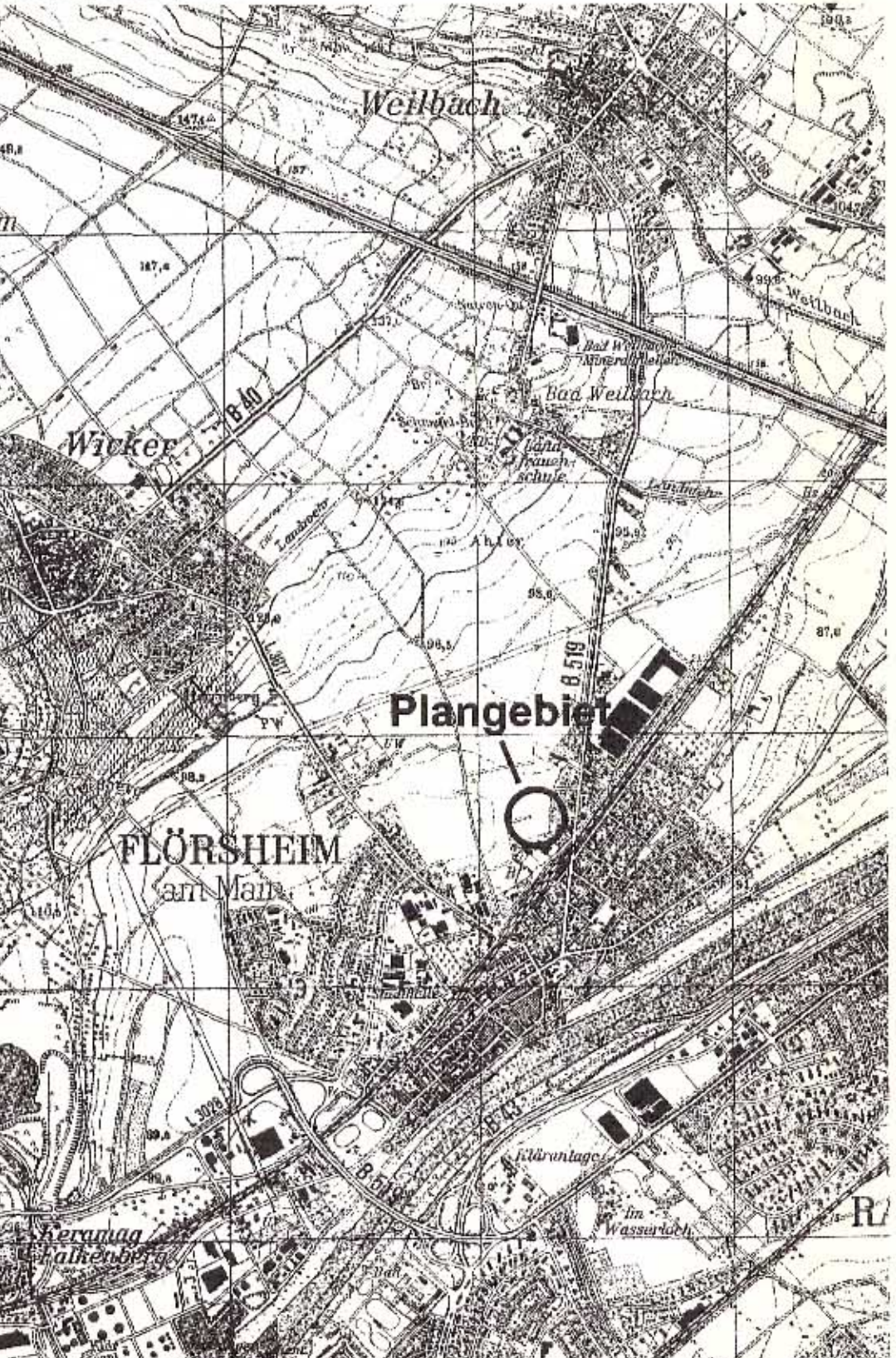
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997, BGBl. I S. 2141

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

§ 9 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 16. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.12.1993, GVBl. 1. 865, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechte- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567 775

Übersichtsplan



planungsbüro für städtebau

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

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

Moosb.: 1 : 1000
Entwurf: Juli 1998
Auftrag-Nr.: P 760054-B
Geändert: März 1999

Stadt Flörsheim am Main

Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan „Nord IV - Teil A“

Moosb.: 1 : 1000
Entwurf: Juli 1998
Auftrag-Nr.: P 760054-B
Geändert: März 1999