

Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Weilbach, Ortsteil Bad Weilbach

Bebauungsplan „Alleestraße“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche
- Private Verkehrsfläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzanlage
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptftrichtung
- Führung einer unterirdischen Leitung
- Private Grünfläche - Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Flörsheim
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nummer des Gebietes
- Gebäudefassaden mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärmpegelbereiches (siehe textl. Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Vorgeschlagener Standort eines Obstbaumes
- Vorgeschlagener Standort eines Straßenbaumes
- Vorgeschlagene Lärmschutzwand
- Vorgeschlagener Wohnweg
- Differenzierung unterschiedlicher Nutzungen/Strukturen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

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): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7,0 m; ausnahmsweise kann das Maß auf 9,5 m erhöht werden, wenn das obere Geschoss höchstens ¾ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und mit Flachdach ausgeführt wird. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Offene Bauweise

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

Terrassen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

Gebiet 2

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): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7,0 m; ausnahmsweise kann das Maß auf 9,5 m erhöht werden, wenn das obere Geschoss höchstens ¾ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und mit Flachdach ausgeführt wird. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Offene Bauweise

Terrassen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

Gebiet 3

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Offene Bauweise

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke

Innerhalb der mit markierten Fläche ist eine standortgerechte naturnahe Gräser- und Kräutermischung einzusäen. Das entstehende Grünland ist als Extensiv-Wiese zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind mindestens 35 hochstämmige Obstbäume einer regionaltypischen Sorte (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb der mit markierten Fläche sind hierauf anzurechnen.

Innerhalb der mit markierten Fläche sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher im Bestand zu erhalten. Vorhandene Nadel- und Ziergehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu ersetzen.

Im Bereich der Obstwiese sind mindestens 14 Fledermauskästen speziell für Kleinfledermäuse (z.B. Typ 1 FD) und 14 freihängende Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz (z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Halbhöhle Typ 2H) aufzuhängen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fledermausschonende/-r Gebäudeabriss/-sanierung

Im Falle eines Gebäudeabrisses oder einer Gebäudesanierung nach dem 28. Februar 2012, sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen; Gebäuderisse und -öffnungen sind vor den Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere durch eine fachlich qualifizierte Person in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

Begrenzung der Abrisszeiten

Der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit (Zielarten: Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Türkentaube) stattfinden oder es müssen außerhalb der Brutzeit alle nutzbaren Gebäudenischen und -spalten versiegelt werden, um eine Nutzung während der Brutperiode zu verhindern.

Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss zwingend außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen.

Einsatz von Natriumdampflampen

Für die Beleuchtung im Freien sind Natriumdampflampen (HSE/T-Lampen) zu verwenden; die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

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

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 Nachweise“, Ausgabe November 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III bzw. IV (siehe nachfolgende Tabelle) einzuhalten. Für alle Gebäudefassaden ist im Übrigen der Lärmpegelbereich II einzuhalten. In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist im Lärmpegelbereich IV der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume ¹⁾
			erf. R _{w,ext} 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 festzulegen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Innerhalb der Fläche ist eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Rüsselsheimer Straße. Die Lärmschutzanlage ist durch Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. der Vorschlagsliste I) oder durch eine Bepflanzung mit Rank- oder Kletterpflanzen mit maximalem Pflanzabstand von 1,5 m einzurünnen.

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 / Hecke wird den Baugrundstückflächen im Plangebiet zu 100 % zugeordnet.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Das Aufhängen der Fledermaus- und Nistkästen erfolgt mindestens zeitgleich im Rahmen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen bzw. muss vor Beginn der Hochbaumaßnahmen erfolgen.

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

Allgemeines Wohngebiet

Zulässige Dachneigung

maximal 38°

Einfriedungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 0,8 m, die maximale Höhe der sonstigen Grundstückeinfriedungen 1,5 m. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune, nicht sichtdicke Holzzäune oder Hecken zulässig. Die im Planbild als „Lärmschutzwand“ bezeichnete Einfriedung zwischen den Flurstücken Nr. 36/8 und 37/3 kann als geschlossene Mauer bis zu einer Höhe von 2,5 m ausgeführt werden.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen, mindestens aber 40 % der Baugrundstücksfläche, sind zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freifläche sind, soweit nicht vorhanden, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für die Bemessung ist je Einzelbaumpflanzung eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauchpflanzung eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) zu verwenden.

Hinweise und Empfehlungen

Empfohlene Zisternengröße

Das Zisternenfassungsvermögen sollte mindestens 13,5 Liter pro m² projizierte unbegrünte Dachfläche betragen.

Brauchwassernutzung

Bei der Realisierung von Regenwassernutzungsanlagen ist zu beachten, dass diese durch den jeweiligen Eigentümer bei Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung und den Stadtwerken Flörsheim am Main anzuzeigen sind. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind bei Planung, Bau und Betrieb dieser Anlagen einzuhalten. Bei der Ausführung ist die Normreihe DIN 1989 Teil 1-4 und die Informationsreihe der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung für-top 1,2,3,5 und 6 zu beachten. Beim Gesundheitsamt des Main-Taunus-Kreises können Informationen über Brauchwasseranlagen eingeholt werden.

Extensiv-Wiese

Die Extensiv-Wiese ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15. Juni des Jahres stattfinden. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Anwendung von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln sowie Düngemitteln ist unzulässig.

Brutzeit

Die Brutzeit erstreckt sich jährlich über den Zeitraum von 01. März bis zum 30. September.

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.

Archäologische Baubetreuung

Bei der Erschließung des Plangebietes sind eine archäologische Baubetreuung durch eine in Hessen zugelassene Grabungsfirma sowie eine entsprechende Kontrolle der einzelnen Baugruben begleitet durchzuführen.

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 Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhassel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- (x) (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (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 (Schwarze Holunder)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Sorbus domestica (Speierling)
- (x) (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- sowie Buddlejia davidii (Schmetterlingsstrauch)
- (S) = Strauch, (B) = Baum
- (x) = schwach wachsende Gehölze

Vorschlagsliste II: regionaltypische Obstbäume

- Apfel: Danziger Kantapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Schöner von Boskoop, Brettacher, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Leibel, Schöner aus Nordhausen
- Birne: Clapps Liebling, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Alexander-Lukas, Gellerts Butterbirne, Vereins-Dechantsbirne
- Pflaume, Zwetschge: Wangenheim's Frühzwetschge, Hauszwetschen in Typen, Zimmers Frühzwetschge, Auerbacher
- Süßkirsche: Königskirsche Typ Querfurt, Schmähfelds Schwarze, Teickners Schwarze

Hinweis: Der Anteil der Apfelbäume sollte mindestens 70 % betragen.

Hinweise und Empfehlungen

Baum- und Strauchpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden.

Bei Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Darüber hinaus sind bei Gehölzpflanzungen die Grenzabstände gemäß Hessisches Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Immissionsschutz

Im Lärmpegelbereich III wird für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente empfohlen.

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Pumpwerke Hattersheim I mit Zusatzanlage 2. Die Schutzgebietsverordnung vom 24.07.1978 (StAnz. 33/1978, S. 1605 ff.) und die Änderungsverordnung vom 21.09.2007 (StAnz. Nr. 52/2007, S. 2778 f.) sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2010.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.01.2012 bis 17.02.2012.

Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.04.2013 bis 10.05.2013.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 06.03.2014.

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2013

Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

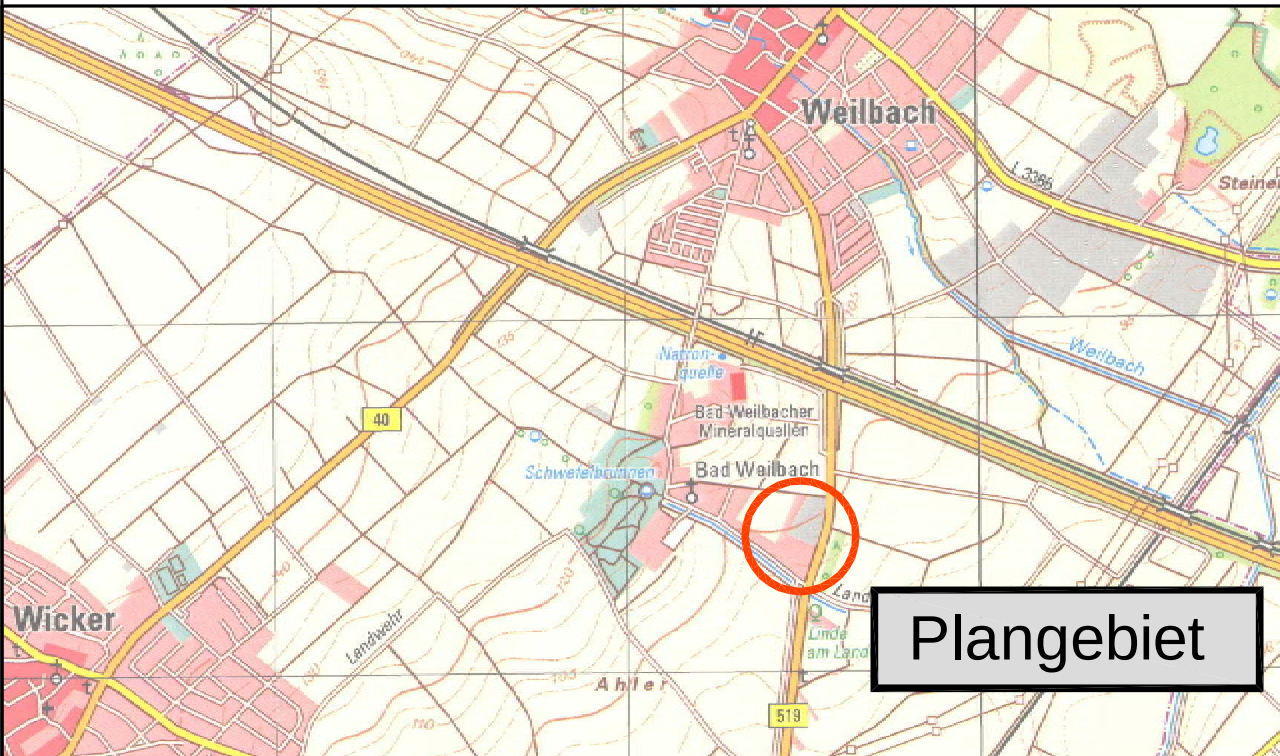
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 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 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Übersichtsplan



Stadt Flörsheim am Main Stadtteil Weilbach Ortsteil Bad Weilbach Bebauungsplan „Alleestraße“

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PB00022-P

Stand: März 2014

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauen see 1
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email bnb@gelis.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de