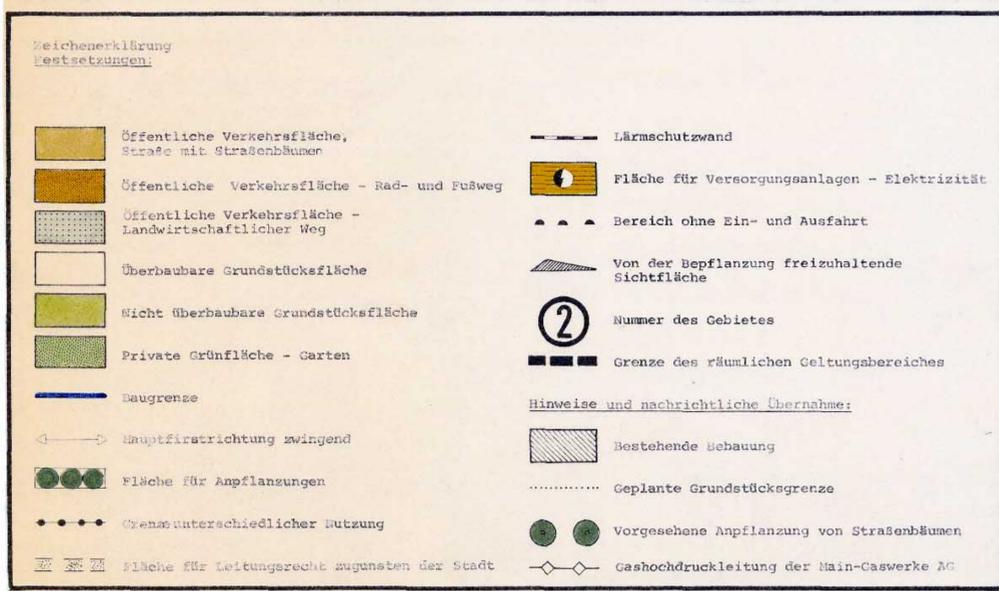
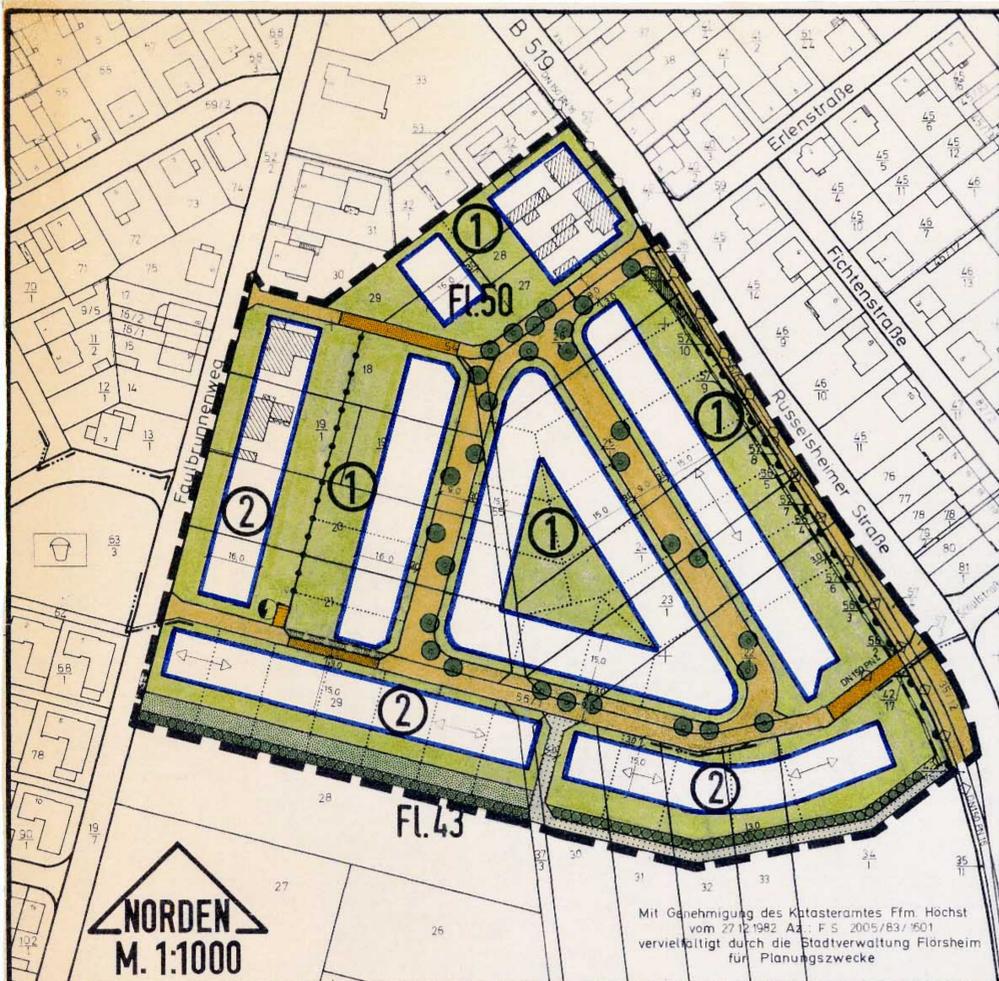


STADT FLÖRSHEIM, STADTTEIL WEILBACH BEBAUUNGSPLAN "AUF DEN FLÖRSHEIMER WEG"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG

Gebiet 1
Allgemeines Wohngebiet; Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
Besondere Bauweise; Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Garagen einschließlich Abstellraum für Gartengeräte oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Länge von 7,5 m zwingend an der Grenze zu errichten; ausnahmsweise ist ein Grenzabstand zulässig.
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,8

Gebiet 2
Allgemeines Wohngebiet
Besondere Bauweise; Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Garagen einschließlich Abstellraum für Gartengeräte oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Länge von 7,5 m zwingend an der Grenze zu errichten; ausnahmsweise ist ein Grenzabstand zulässig.
1 Vollgeschos
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,5

Gemäß der Darstellung im Plan ist an der Südgrenze des Geltungsbereiches eine zweireihige dichte Gehölzpflanzung aus Laubgehölzen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Anpflanzung sind in maximalen gegenseitigen Abstand von 12 m hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Grundstückszufahrten von der Rüsselheimer Straße sind südlich der Einmündung der Erlenstraße unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Stellplätze ausnahmsweise auch vor Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

An der festgesetzten Stelle ist eine 2,0 m hohe geschlossene Lärmschutzwand zu errichten. Zwischen dieser Wand und der Grundstücksgrenze ist zur Straße hin eine 3 m tiefe dichte Strauchpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Diese Pflanzung muß 50 % immergrüne Arten enthalten.
Ausgenommen von dieser Pflanzvorschrift ist die zeichnerisch festgesetzte Sichtfläche.
In den Obergeschossen sind Fenster der Schallschutzklasse I zu verwenden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBAUG in Verbindung mit § 118 HBO

Gebiet 1
Zulässige Dachform: bei 1- geschossiger Bauweise: Satteldach, Walmdach
bei 2- geschossiger Bauweise: Satteldach
Zulässige Dachneigung: bei 1- geschossiger Bauweise: 20° - 40°
bei 2- geschossiger Bauweise: 10° - 30°
Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 6,5 m über dem natürlichen Gelände.

Gebiet 2
Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
Zulässige Dachneigung: 20° - 40°
Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 3,5 m über dem natürlichen Gelände.

In allen Gebieten sind mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige standortgemäße Baum- und Strauchpflanzung einschließen.
Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedigungen beträgt 1,2 m, alle übrigen Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

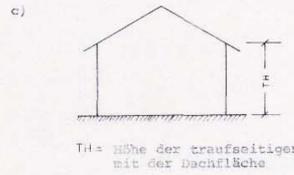
Hinweise

a) Nach dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Innern vom 14.07.1982 (Staatsanzeiger 31/1982 S. 1401) liegt das Plangebiet zwischen den Lärmkurven L_{eq} 62 dB (A) und L_{eq} 65 dB (A). Es können Schallschutzmaßnahmen mit einem Bauschallschirm - Maß D'w von 38 dB für die Umfassungsbau- teile von Aufenthaltsräumen verlangt werden.
b) Es wird empfohlen, für die Anpflanzungen am südlichen Gebiets- rand folgende Arten zu verwenden:

Hochstämmige Laubbäume:	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus carrierei	- Hagedorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose

Es wird empfohlen, zwischen Lärmschutzwand und Straße folgende Arten zu verwenden:

Immergrüne Gehölze:	
Cotoneaster dammeri in Sorten	- Cotoneaster
Euonymus fortunei radicans	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster
Lonicera pileata	- Heckenkirsche
Prunus laurocerasus in Sorten	- Kirschlozbeer
Taxus baccata	- Eibe
Hedera helix	- Efeu
Laubgehölze:	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Hagedorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus petraea	- Traubeneiche



Nachrichtliche Übernahme:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Wasserwerkes Mittersheim 1 und 2.
Der Sicherheitsstreifen beiderseits der Gashochdruckleitung, der von der Bebauung freizuhalten ist, beträgt 10,0 m.

Aufgestellt: Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.1980

Öffentlich ausgelegt: Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 18.08.81 bis 11.09.81

Beschlossen: Als Satzung gemäß § 10 BBAUG von der Stadtverordnetenversammlung beschloß am 20.12.83

Flörsheim, den 14. FEB. 1984

Prüfung des Katasterstandes: Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegen- schaftskatasters nach dem Stande vom 27.12.1982 übereinstimmen.

6. Febr. 1984
Datum: Der Landrat des Landkreises Main-Taunus Katasteramt
Im Auftrag:
Vermessungsdirektor

Genehmigung

Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg. vom 04. JUNI 1980
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 04. JUNI 1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

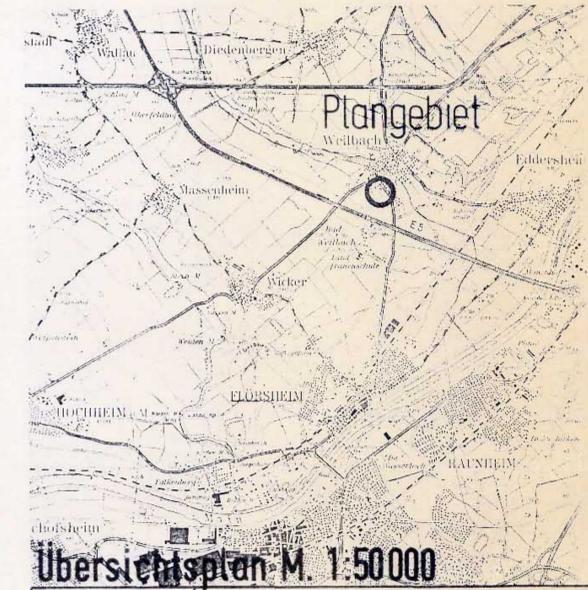
Bekanntmachung der Genehmigung: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBAUG mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

Datum:

Rechtskräftig am 6.2.88

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1961, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die locale Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763
- 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 20. Januar 1977, GVBl. I S. 102



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 STADTTEIL WEILBACH	
	BEBAUUNGSPLAN "AUF DEN FLÖRSHEIMER WEG"	
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 73-B-1	ENTWURF JULI 1982 GEÄNDERT 11.01.1984	