

STADT FLÖRSHEIM, STADTTTEIL WEILBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ERBSENBERG / NEUBERGSTRASSE"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
 Bauweise: offen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt am Gebäudefirst 10,5 m über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, wenn diese Grundflächen begrünt und nicht durch Kanalanchluss entwässert werden.

Umfassungsbauteile für Aufenthaltsräume sind mit einem Bauschalldämm-Maß R'w von 38 dB auszuführen.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur in einem 17,0 m tiefen Streifen entlang der Erschließungsstraße zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.

Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Baugrundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu nutzen und mit einer mindestens 25 %igen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Auswahlliste oder von hochstämmigen Obstbäumen zu versehen, die im Bestand zu erhalten ist. Der Baumanteil an dieser Anpflanzung darf 20 % nicht unterschreiten, wobei pro Baum eine Fläche von 22 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² für die Bemessung anzurechnen ist.

Auswahlliste:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| (B) Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| (B) Betula pendula | - Sand-Birke |
| (B) Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - Waldhasel |
| Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| (B) Juglans regia | - Walnuß |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Malus sylvestris | - Holzapfel |
| (B) Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| (B) Prunus spinosa | - Schlehe |
| (B) Pyrus communis | - Wild-Birne |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Ribes nigrum | - Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | - Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | - Stachelbeere |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| Rubus fruticosus | - Wilde Brombeere |
| Rubus idaeus | - Himbeere |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| (B) Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

(B) = Baum

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Die gesamte Fläche ist mit einer ständiger Wiesenvegetation zu versehen und maximal zweimal pro Jahr zu mähen; pro angefangener 100 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Errichtung von Einfriedigungen oder sonstigen baulichen Anlagen sowie der Einsatz von Pestiziden oder mineralischen Düngemitteln sind unzulässig.

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

Zulässige Dachform

Sattel- und Walmdach, bei Garagen auch extensiv begrüntes Flachdach

Zulässige Dachneigung

28° bis 38°

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken oder offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern sowie die Durchsicht verwehrende Zäune sind unzulässig. Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die Festsetzungen zu der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese werden den Baugrundstücken im Plangeltungsbereich zu 90 % für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.07.1978 (StAnz. 33/1978, S. 1605) festgesetzten Wasserschutzzone III für Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Frankfurt am Main, Wasserwerk Hattersheim.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen sollte in Versickerungsmulden über der belebten Bodenzone eingeleitet werden, wobei ein Notablauf durch Anschluss an die örtliche Kanalisation sicherzustellen ist.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBI. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBI. I S. 132
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBI. I S. 466
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1993

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 24.05.1994 bis 24.06.1994

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschloß am 15.12.1994

05. Feb. 1996

Datum



U. G.
 Bürgermeister
 Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.



Der Landrat des
 Main-Taunus-Kreises
 Katasteramt
 Im Auftrag
 Hannen
Hannen
 Unterschrift
 Verordnungsbeauftragter

30. Aug. 1994

Datum

Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 03. Feb. 1996

05. Feb. 1996

Datum



U. G.
 Bürgermeister
 Unterschrift

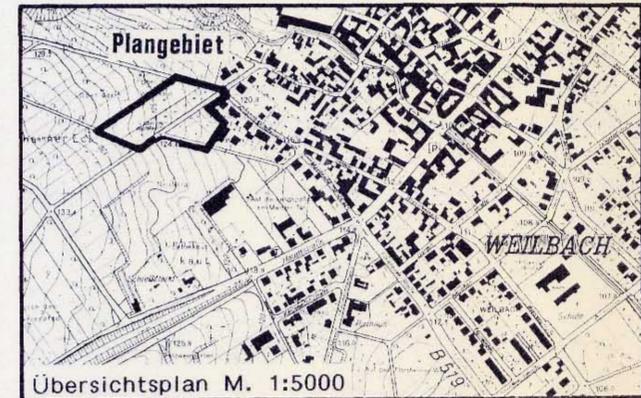
Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Offentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise:

- Vorgesehene Einbahnstraßenrichtung
- Mögliche Grundstücksgrenze
- Mögliche Verteilung der Obstbäume innerhalb der Streuobstwiese



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333 <i>i. A. Schraft</i>	STADT FLÖRSHEIM, STADTTTEIL WEILBACH
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ERBSENBERG / NEUBERGSTRASSE"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 79-B-57	ENTWURF April 1994 GEÄNDERT April 1995

Rechtskräftig am 3.02.96