



ZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)
- GA Fläche für Garagen
- ST Fläche für Stellplätze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ Grundflächenzahl } als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ Geschosflächenzahl }
- pfg ● Pflanzgebiet (Bäume und Sträucher)
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Hinweise**
- Grundstücksgrenze geplant bez. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfallend
- ▨ Gebäude vorhanden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 4 BBauG

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz-BBauG- i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 - BGBl. I S. 949 - i.V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F.v. 15.9.1977 - BGBl. I S. 1763

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Wohnbaufläche als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt.
 - 1.2 Die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 6 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Angaben in der Bebauungsplanzeichnung.
- 3. Besondere Bauweise**

Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser errichtet. Garagen einschließlich Abstellraum für Gartengeräte sind bis zu einer Länge von maximal 9,0 m zwingend an der Grenze zu errichten, ausnahmsweise auch mit Grenzabstand.
- 4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die im Sinne des Gesetzes als Nebenanlagen gelten, d.h., die mit dem Boden fest verbunden sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig.
- 5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Mit Genehmigung des Katasteramtes Ffm. Höchst vom 31.1.1973 Az F-S 985/73/929 vervielfältigt durch die Stadtverwaltung Flörsheim für Planungszwecke

II. BAUUNTERSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTLEGUNGEN

gemäß § 9 (4) BBauG i.V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 118 (4) HBO vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)

- 1. Sockelausbildung und Werbeanzeigen**
 - 1.1 Die Sockelhöhe - gemessen ab Oberkante Gehweg - darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.
 - 1.2 Schriftzüge sind nach den Bedürfnissen der Bauträger zulässig. Lichtbänder und alle sonstigen elektrisch beleuchteten Werbeflächen sind unzulässig.
- 2. Dachneigung und Dachaufbauten**
 - 2.1 1geschossige Wohngebäude = Satteldach 22° - 38°
2geschossige Wohngebäude = Satteldach 22° - 38°
Garagen und Nebengebäude = Flachdach oder flachgeneigtes Dach, max. 8°
 - 2.2 Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3° nach oben und unten abgewichen werden.
 - 2.2 Kniestöcke sind bei Häusern mit 2 Vollgeschossen unzulässig. Gaupen und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
 - 2.3 Die Farbe der Dacheindeckung ist ziegelrot in den Grundfarben rot, braun, dunkelgrau mit den handelsüblichen Farbabweichungen zu halten.
- 3. Stellplätze**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzbedarf des Landes in Verbindung mit der Satzung der Stadt Flörsheim.
- 4. Einfriedung**

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,00 m, die Einfriedung vor der straßenseitigen Baugrenze das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedung ist als lebender Zaun oder einheitlich mit einer der Umgebung angeglichenen Einfriedungsart auszuführen.
Der private Stellplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 5. Bepflanzung**

Es sind mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung gemäß folgender Auswahlliste einschließen.

- | | |
|------------------|-----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartrieigel |

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen im Wohngebiet, ist im maximalen Abstand von 12 m untereinander jeweils 1 Baum, auswahlweise der folgenden Arten, anzupflanzen und zu unterhalten.

- | | |
|------------------|--------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Linde |
- Außerdem sind Schutzgehölze, auswahlweise der nachfolgenden Arten anzupflanzen und zu unterhalten.
- | | |
|------------------|---------------|
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Cornus sanguinea | - Hartrieigel |
| Rosa canina | - Zaunrose |

Hinweise

- a) Eine Einfriedung der Vorgärten ist nicht zwingend vorgeschrieben.
- b) Die Vorgärten sollen als Ziergärten angelegt werden.
- c) Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage Hattersheim. Es sind deshalb zu beachten und einzuhalten die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete", die "Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten", das "Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" sowie alle einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Erlasse.
- d) 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 Leq 62 dB(A) und Leq 65 dB(A).
Für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach diesem Erlaß im Baugenehmigungsverfahren Schallschutzmaßnahmen mit einem Bauschallschutzwert R'w von 38 dB(A) zu verlangen.
- e) Die Garagen im Bauwich sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 27.12.1982 übereinstimmen.
Ffm. Höchst, den 25. März 1983
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag
Vermessungsdirektor

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 27.9.1982 bis 29.10.1982 zu jedermanns Einsicht offengelegen.

Flörsheim, den 14. April 1983
Gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 wurde dieser Bebauungsplan in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 8.2.1983 als Satzung beschlossen.
14. April 1983
Gemeindegenehmigung:
Gemeindegenehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG vom 18.8.1976 mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsbüchlich bekanntgemacht.
Flörsheim, den

Mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche
Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg. vom 17. Okt. 1983
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 17. Okt. 1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag



Rechtskräftig: 15.11.1983

STADT FLÖRSHEIM/MAIN
BEBAUUNGSPLAN WEILBACH „MARXHEIMER STRASSE, SÜDTEIL“
M 1:1000
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
MANNHEIM, DEN 9. OKT. 1980
FORTGEFÜHRT DURCH DIE BAUVERWALTUNG DER STADT FLÖRSHEIM
STAND: 15.03.1983