

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grundstücksgrenze geplant

bzw. verbleibend Grundstücksgrenze wegfallend

Straßenbegrenzungslinie

Baulinie

Baugrenze

Gebäude vorhanden

Gebäude geplant mit Firstrichtung

Gemeinschaftsgarage / Garage

Gemeinschaftsstellplatz / Stellplatz

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen(Verkehrsgrün)

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(Fahrbahn und Fußweg)

Öffentlicher Spielplatz

Trafostation

Öffentlicher Parkplatz

Ein- und Ausfahrtsverbot

Reines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

GFZ

Zahl der Geschosse (zwingend)

Zahl der Geschosse (als Höchstgrenze)

Offene Bauweise (nur Einzelhäuser

zulässig) Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)

Geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl ) als Höchstgrenze (in Beachtung der Geschoßflächenzahl) überbaubaren Fläche

Rechtskräftig am 21.11.74

TENTLICHE PESTSETZUNGEN nach 1 8 Abs. 1 u. 5 BRauG.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbaufläche wird als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die Ladengebiete an der Altmünsterstraße und an der Friedrich-Jähne-Straße werden als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Angaben in der Bebauungsplanzeichnung.

# 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschofflächenzahl) gemäß § 17 BauNVO richtet sich nach den Angaben in der Bebauungsplanzeichnung.
- 2.2 Die Größe der Wohngrundstücke ergibt sich bei der Vermessung.

#### 3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise im Bereich der Einzelhäuser sowie offene und geschlossene im Bereich der Hausgruppen (Reihenhäuser) und Geschoßbauten. Die Abgrenzung zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise richtet sich nach den Angaben in der Bebauungsplanzeichnung. Das gleiche gilt für die vorgeschriebene Stellung der Gebäude.

### 3.2 Garagen und Nebengebäude

Die Garagen für Einzelhäuser sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf den Privatgrundstücken zu errichten. Sie sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und werden als Grenzbebauung zugelassen.

Die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage ist als privater Stellplatz anzulegen.

Einer Anderung der vorgeschriebenen Garagenstellung kann zugestimmt werden, wenn der Nachbar die Stellung der Garagen ebenfalls im gleichen Umfang ändert. Über einen entsprechenden Antrag wird gemäß § 31 Abs. 1 BBauG entschieden.

Garagen und Stellplätze für die Hausgruppen (Reihenhäuser) und die Geschoßbauten sind an den im Plan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze zu er-

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

- 3.3 Die Sockelhöhe darf das Maß von 0,8 m gemessen ab Oberkante Fußweg - nicht überschreiten.
- 3.4 Werbeanlagen, die im Sinne des Gesetzes als Nebenanlagen dienen, d. h., die mit dem Boden fest verbunden sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Im Bereich der Ladengeschäfte sind Schriftzüge nach den Erfordernissen der Bauträger zulässig.

Lichtbänder und alle sonstigen elektrisch beleuchteten Werbeflächen dürfen nicht mit Wechselschaltung versehen sein.

## 4. Dachneigung, Dachaufbauten

4.1 Die Dachneigung wird mit 22° bis 45° alter Einteilung festgelegt. Die Wohngebäude sind - entsprechend den Angaben in der Bebauungsplanzeichnung - mit Satteldächern zu versehen. Bei den eingeschossigen Gebäuden können auch Walmdächer zugelassen werden. Über einen entsprechenden Antrag wird gemäß § 31 Abs. 1 BBauG.

4.2 Gaupen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung von Drempeln bis zu einer Höhe von 79 cm, gemessen an der Außenkante des Gebäudes zwischen OK Geschoßdecke und Dachanschnitt, sind

Die Belichtung der Räume im Dachgeschoß darf nur mittels Dachflächensenster vorgenommen werden.

4.3 Die Farbe der Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ziegelfarbig in den Grundfarben rot, braun und dunkelgrau mit den handelsüblichen Farbabweichungen,

# . Einfriedungen

5. 1 Die Höhe der Einfriedung darf 1, 2 m - gemessen von Cherkante Bürgersteig - nicht überschreiten.

Bei der Reihenhausbebauung ist eine strafenseitige Einfriedung (Eingangsseite) nicht zulässig. Ebenso dürfen keine Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstlicken (Hausabschnitten) auf der Cartenseite errichtet werden. Hier ist eine Begrenzung durch entsprechende Abpflanzung zwischen einem Maschendrantzaun in max. Höhe von 30 cm möglich. Zulässig ist lediglich eine Umzaunung jeweils der gesamten Hausgruppe. Sie ist als lebender Zaun in verschiedenen Straucharten oder einheitlich mit einer der Umgebung angeglichenen Einfriedungsart auszuführen.

Bei den Geschoffbauten sind Einfriedungen nicht zulässig. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Mauer zusgeführt werden.

5. 2 Wenn der Vorgarien nicht als Ziergarten ange egt wird, ist er mindestens mit Zierstrauchen, abzunüsnzen.

#### 6. Ausnahmen und Befreiungen

Über geringfügige Anderungen von der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen kann auf Antrag nach § 31 Abs. 2 BBauG entschieden werden.

#### HINWEIS:

Die Entwässerung des Kellergeschosses ist bei einem Teil der Gebäude nur über eine Hebeanlage oder ein sonstiges, techn. gleichwertiges

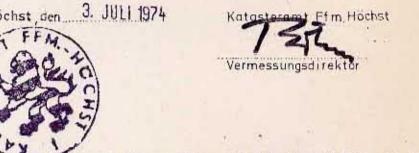
Die möglicherweise durch den Luftfahrzeugverkehr entstehenden Lärmbelästigungen sind gegebenenfalls durch Verwendung von schalldämmenden Baumaterfalien auf ein Minimum zurückzusetzen.

Für jede Wohneinheit ist auf dem Grundstück oder auf den hierfür besonders gekennzeichneten Stellen ein Stellplatz nachzuweisen.

Die Fläche zwischen den Geschoßbauten sind landschaftsmäßig, unter Einbeziehung von Kinderspielanlagen für Kinder aller Altersgruppen zu gestalten.

> Es wird bescheinigt, dassdie Grenzen und Bezeichungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Erlass des Hessischen Ministers des Innern von 29. Juni 1966 / StAnz. Nr. 30 von 25. Juli 1966 S. 980)

Ffm Höchst den 3. JULI 1974



Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 22. 10 bis 23.11.73 2

Flörsheim, den 26. 11. 73

Gemäß §§ 2, 9 und 10 BBauG vom 23, 6, 1960 und § 1

ordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.6.1961 in Verbindung mit § 5 und 51 H.G.O. in der Fassung vom 1.7.1960 wurde dieser Bebauungsplan in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 6.2.1974 als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk Genehmid mil Via. vom \_ 2 8. SER 1974 1974 19/8 Mal Az. V/3 361 d 04/01 Darmstadt/don 2 6 SER 1974 Der Regierungspräsident

Dieser vom Herrh Regierungspräsidenten gemäß § 11 BBauG am 26.3.7 genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 21.10.74 bis 20.6.74 gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht offengelegt.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt einen Tag nach Ablauf der Offenlegungsfrist ein.

Flörsheim, den

Bürgermeister

mme

# STADT FLÖRSHEIM AM MAIN STADTTEIL WICKER

BEBAUUNGSPLAN "ALTMÜNSTERGEWANN I" M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBURO SCH FLÖRSHEIM / MANNHEIM DEN 10. OKT.

