



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): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Gutenbergstraße.

Offene Bauweise:
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude sind bei Errichtung von Einzelhäusern höchstens drei und bei Errichtung von Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämmmaß Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

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): 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7,5 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Gutenbergstraße.

Offene Bauweise;
Es sind nur Doppelhäuser zulässig, ausnahmsweise sind auch Einzelhäuser zulässig, wenn höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Bauschalldämmmaß Rw von mindestens 38 dB(A) auszuführen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze, z.B. aus Vorschlagsliste I, verwendet werden.

Anzupflanzende Bäume innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 einheimische und standortgerechte Laubbäume, z.B. aus Vorschlagsliste II, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Baumscheiben in ihrem Bestand zu sichern.

Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

Mindestens 70 % der Fläche sind mit einer standortgerechten Gras-Krautvegetation dauerhaft zu begrünen. Je 100 qm Fläche ist - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum, z.B. gemäß Vorschlagsliste III, oder sonstiger einheimischer und standortgerechter Laubbau, z.B. der mit (B) gekennzeichneten Arten aus Vorschlagsliste I, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand

Die Fläche ist vollständig als gehölzbestandene Brache zu erhalten. Dazu ist je 100 qm Fläche mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum, z.B. gemäß Vorschlagsliste III, oder ein sonstiger einheimischer und standortgerechter Laubbau, z.B. der mit (B) gekennzeichneten Arten aus Vorschlagsliste I, im Bestand zu erhalten bzw. soweit nicht bereits vorhanden anzupflanzen. Eine Nutzung der Bodenvegetation ist maximal durch zweimalige Mahd im Jahr als Extensivwiese zulässig. Gebäude sind unzulässig.

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

Gebiete ① und ②

Zulässige Dachform:

Satteldach, Pultdach; für Einzelhäuser auch Walmdach

Für Garagengebäude sind auch Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründet werden.

Zulässige Dachneigung:

maximal 38°

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

Gebiete ① und ②

Einfriedrungen:

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedrungen beträgt 0,8 m, die maximale Höhe der sonstigen Grundstücksfriedrungen 1,5 m. Einfriedrungen sind nur als Maschendrahtzäune, nicht sichtdichte Holzzäune oder Hecken zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

Je Grundstück ist zusätzlich zu der Fläche für Anpflanzungen ein einheimischer und standortgerechter Laubbau, z.B. der mit (B) gekennzeichneten Arten aus Vorschlagsliste I, oder Hochstamm-Obstbaum, z.B. gemäß Vorschlagsliste III, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Hinweise und Empfehlungen

Berücksichtigung von Gasleitungen

Im Bereich der Gutenbergstraße sind Erdkabel und Freileitungen sowie eine Gasniederdruckleitung vorhanden. Diese Leitungen dürfen nicht überpflanzt und überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5 m einzuhalten, oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden.

Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Gartenbewässerung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Trinkwasser zur Bewässerung von Gartenflächen zu reduzieren.

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.

Verwendung von Gehölzen

Vorschlagsliste I: einheimische und standortgerechte Gehölze

- (B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sand-Birke)
- (B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartfrießel)
- (S) Corylus avellana (Walnuss)
- (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- (S) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (B) Salix caprea (Sal-Weide)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Sorbus domestica (Speierling)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (B) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(S) = Strauch, (B) = Baum

Vorschlagsliste II: Für den Straßenraum geeignete Laubbäume

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Esche "Westhof's Glorie")
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Vorschlagsliste III: Regionaltypische Hochstamm-Obstbäume

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| Apfel | Birne |
| Danziger Kantapfel | Clapps Liebling |
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Grüne Jagdbirne |
| Schöner von Boskoop | Gute Graue |
| Bretbacher | Alexander-Lukas |
| Goldparmäne | Gellerte Butterbirne |
| Gravensteiner | Vereins-Dechanzbirne |
| Jakob Leibel | Pflaume, Zwetschge |
| Schöner aus Nordhausen | Wangenheims Frühzwetschge |
| Süßkirsche | Hauszwetschgen in Typen |
| Königskirsche Typ Querfurt | Zimmers Frühzwetschge |
| Schmahlfelds Schwarze | Auerbacher |
| Teickners Schwarze | |

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzungen zu der in der Begründung gekennzeichnete Teilfläche der im Bebauungsplan "West VI" festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiesen werden den Baugrundstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes "Gutenbergstraße" zu 80 % zugeordnet.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2003

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 12.01.2004 bis 13.02.2004

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 06.05.2004

Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

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

23.9.2004

Datum



Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 07.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfirstrichtung

- Ga Fläche für Garagen
- Fläche für Anpflanzungen
- Öffentliche Grünfläche - Grünanlage
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand
- Nummer des Gebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Möglicher Baumstandort im Straßenraum
- Vorgeschlagene Führung eines Fuß- und Radweges innerhalb der Parkanlage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

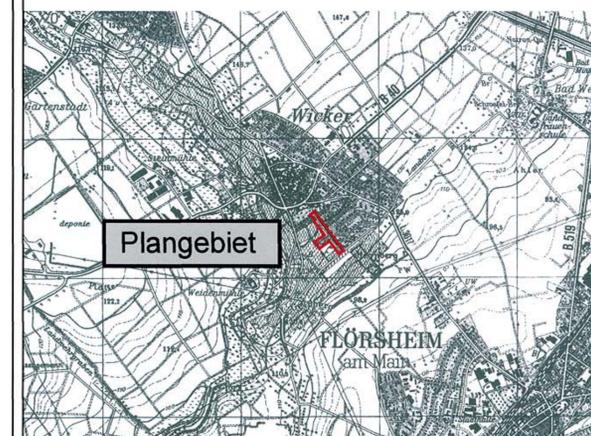
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 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 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Übersichtsplan



Plangebiet

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Wicker
Bebauungsplan
"Gutenbergstraße"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: P A20070-P

Entwurf: März 2003
Geändert: Mai 2004

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Hoffmann

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de