

Teilplan A

Teilplan B



WEISE UND EMPFEHLUNGEN

Verordnungen

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen die folgenden Gesetze und Verordnungen zugrunde:

Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)

Rodungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist.

Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers (Zwengelgraben)

Auf der mit Nummer 2.3 gekennzeichneten Fläche soll ein naturnaher Fließgewässerschnitt (Zwengelgraben) entwickelt werden. Nach der naturnahen Profilierung des Gewässerbettes ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden.

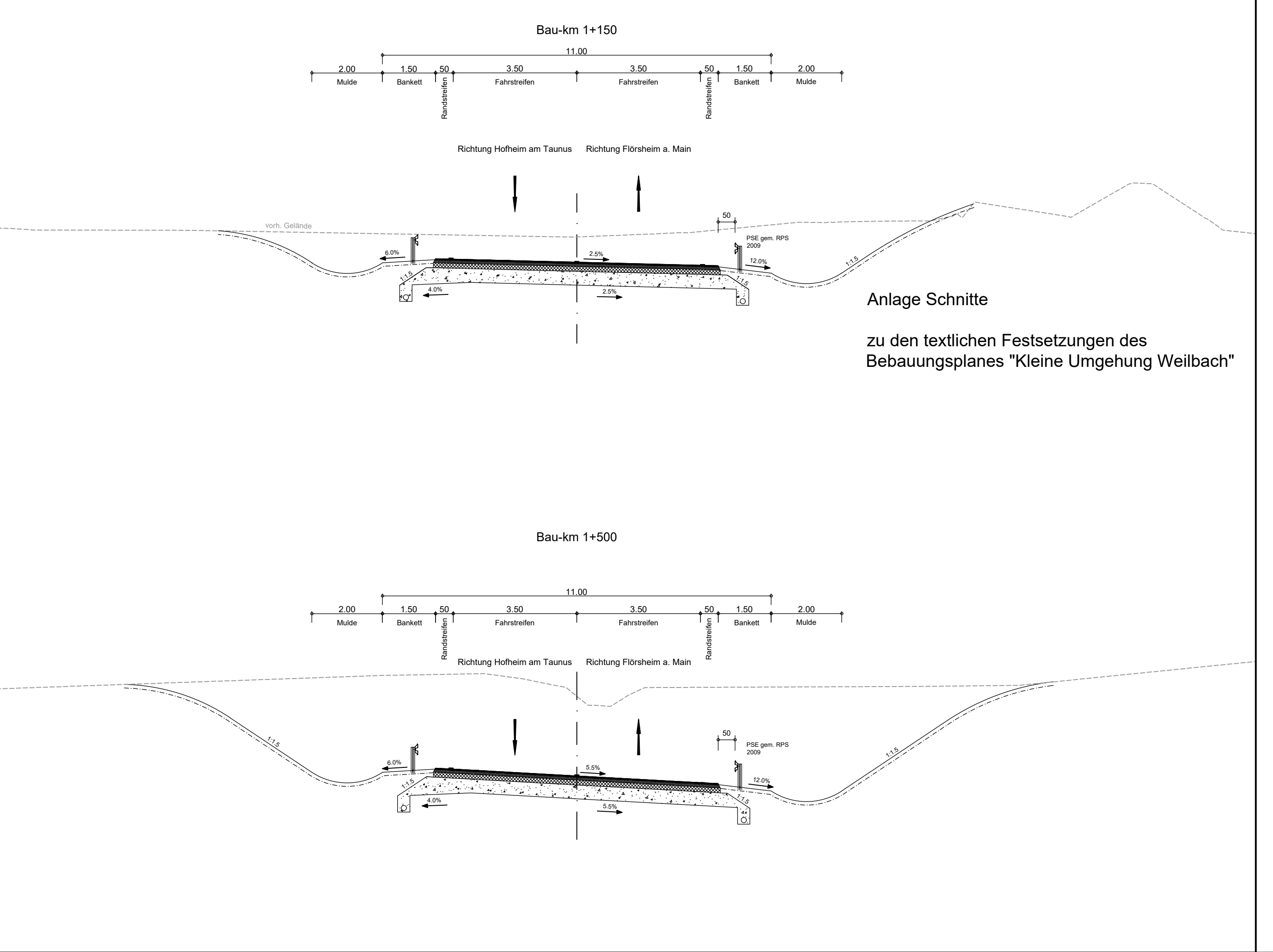
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Meldepflicht von Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schnitte

Maßstab 1 : 100



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
 - Hauptfuß- und -radweg
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fläche für die Rückhaltung und Klärung von Straßenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - landwirtschaftlicher Weg
 - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Gehölzstreifen anpflanzen
 - Extensiv genutzte Fläche
 - Blühstreifen für Feldlerchen
 - 2.6 A - CEF: Anlage von Totholzhaufen
 - 2.7 A - CEF: Anlage von Sandhaufen
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 2.8 A - CEF: Aufhängen von Nistkästen
 - 2.9 A: Anbringen von Nistkästen für den Hausperling
 - 2.10 A: Aufhängen von Nistkästen oder -kästen in angrenzenden Gehölz
 - 2.12 A - CEF: Anlage eines Amphibienbumpings
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
 - Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG und Angabe des Lärmpegelbereichs
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke
 - Wasserflächen nachrichtlich
 - Wasserschutzgebiet
 - FFH-Gebiet
 - Grundwassermessstelle
 - Bestandsleitungen
 - Syna Leitung 1 (Strom)
 - Syna Leitung 2 (Strom)
 - Syna Leitung 3 (Strom)
 - Syna Leitung 4 (Strom)
 - Syna Leitung 5 (Strom)
 - Abwasserkanal Flörsheim - Steuerkabel
 - Stadtwasser Flörsheim Abwasser
 - Stadtwasser Flörsheim Trinkwasser
 - Stadtwasser Flörsheim Wasser
 - Mietwa-Castellung
 - 110kV - Bestandsstromleitung (DB-Energie)
 - Wasserversorgungsverband Hofheim

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die typischen Trassenerschneidung und Markierungen sind im Bebauungsplan als zeichnerische Hinweise enthalten.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu begrünen.

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet:

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelhandelsbetriebe widersprechen den Zielen der Raumordnung und werden daher ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 A Ansatz der Trassenerschneidung

Auf den mit Nummer 2.1 A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ansatz der Straßenränder mit einer Regio-Wildsaatgut-Mischung (Straßenbegleitgrün, Böschungen) vorzunehmen.

2.2.1 A Hecken-/Gebüschpflanzung, Neuanlage von Feldgehölzen

Auf den mit Nummer 2.2.1 A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Feldgehölze zu entwickeln. Hierzu sind einheimische standortgerechte Sträucher im Raster 1,20 x 1,20 m und je 120 m² ein Baum zu pflanzen.

2.2.2 A Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)

Auf den mit Nummer 2.2.2 A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind straßenbegleitende Hecken und Gebüsche zu entwickeln. Hierzu sind einheimische standortgerechte Sträucher im Raster 1,20 x 1,20 m zu pflanzen.

2.4 A Entwicklung von Extensivgrünland

Auf den mit Nummer 2.4 A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensive Wiesen zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansatz mit anerkanntem Regio-Grasgut vorzunehmen. Die Wiese ist einmal jährlich ab dem 1. Juli zu mähen mit nachfolgender Abtragung des Mahdgutes.

2.5 A CEF Entwicklung von Extensivgrünland

Auf der mit Nummer 2.5 A CEF gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensive Wiesen zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansatz mit anerkanntem Regio-Grasgut vorzunehmen. Die Wiese ist einmal jährlich ab dem 1. Juli zu mähen mit nachfolgender Abtragung des Mahdgutes. Zielsetzungen für die CEF-Maßnahme sind Zauneindecke, Springfrosch, Kammmolch, Steinkauz, Tagfalter und Heuschrecken.

2.6 A CEF Anlage von Totholzhaufen

Auf den mit Nummer 2.6 A CEF gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Totholzhaufen mit Baumstüben (Mindestmaß: Länge 150 cm, Höhe 50 cm, Tiefe 80 cm, Materialdurchmesser 10-25 cm) anzulegen. Zielsetzungen für die CEF-Maßnahme sind Zauneindecke und Springfrosch.

2.7 A CEF Anlage von Sandhaufen

Auf den mit Nummer 2.7 A CEF gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Sandhaufen (mindestens 2 m²) anzulegen. Zielsetzungen für die CEF-Maßnahme sind die Zauneindecke.

2.13 A CEF Anlage von Blühstreifen

Auf der mit Nummer 2.13 A CEF gekennzeichneten Flächen (Flurstück 1/4, Flur 54) ist ein Blühstreifen anzulegen. Entlang der angrenzenden Kulturfläche ist ein ca. 2 m breiter Schwarzschräbelsstreifen als Puffer anzulegen. Zielsetzungen für die CEF-Maßnahme sind die Felderle.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Nistkästen / Nisthöhlen

2.8 A CEF Aufhängen von Nisthöhlen

Im Bereich der mit Nummer 2.8 A CEF gekennzeichneten Gehölze sind insgesamt 3 Nisthöhlen aufzuhängen. Zielsetzungen für die CEF-Maßnahme ist der Steinkauz.

2.9 A Aufhängen von 4 Nistkästen

Im Bereich der mit Nummer 2.9 A gekennzeichneten Gebiete sind zur Naturentwicklung 4 Nistkästen aufzuhängen. Zielsetzungen für die Maßnahme ist der Hausperling.

2.10 A Aufhängen von 40 Nistkästen in angrenzenden Gehölzen

Im Bereich der mit Nummer 2.10 A gekennzeichneten Gehölze sind 40 Nistkästen in angrenzenden Gehölzen aufzuhängen. Zielsetzungen für die Maßnahme ist die Avifauna.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den gekennzeichneten Bereichen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräumen bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und zu den relevanten Verkehrslärmquellen orientiert sind, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente erforderlich.

Die römischen Ziffern an den gekennzeichneten Gebäudefassaden geben den Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 an (siehe nachfolgende Tabelle).

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärmpegel	Betriebsräume in Kantinen u. Sanatorien	Außenlärmpegel in Wohnraum, Überwachungsstellen, Betriebsräume, Unterrichts- und Arbeitsräume	Büro- und Wohnräume
			erf. R _{0,25} des Außenbauteils in dB		
1	I	55 bis 60	35	30	-
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	55 bis 60	35	30	30
4	IV	55 bis 70	45	40	30
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	(I)	(II)	50

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölzstreifen anpflanzen

Auf den mit Nummer 2.2.2 A gekennzeichneten Flächen (zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind straßenbegleitende Hecken und Gebüsche zu entwickeln. Hierzu sind einheimische standortgerechte Sträucher im Raster 1,20 x 1,20 m zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Flächen für Abwasserbeseitigung

2.11 A Naturhafte Gestaltung des Regenrückhaltebeckens gemäß RAS-Ew

Auf der mit Nummer 2.11 A gekennzeichneten Fläche (zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist das Regenrückhaltebecken gemäß RAS-Ew naturnah zu gestalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

1.1 V Baufeldbegrenzung

Zum Schutz angrenzender Gehölzstrukturen ist in mit Nummer 1.1 V gekennzeichneten Abschnitten das Baufeld zu begrenzen. Der Schutz dieser Gehölze ist nach den RAS LP 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie den DIN-Normen zur Vegetationschutz im Landschaftsbau 18915 - Bodenarbeiten, 18916 - Ingenieurbauische Sicherungsmaßnahmen, 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu gewährleisten.

1.2 V Einbau von Amphibiensperrelementen entlang der Straßentrasse

In den mit Nummer 1.2 V gekennzeichneten Abschnitten ist durch Sperrelemente zu gewährleisten, dass Amphibien nicht auf die Fahrbahn laufen können. Eine mobile Sperrelemente ist im Vorfeld der Bauphase beidseitig während der Hauptbauphase zu errichten und für die gesamte Bauzeit vorzunehmen. Auf der Westseite der Trasse werden in regelmäßigen Abständen Fangnetze eingebracht. Im Rahmen der ökol. Baubegleitung sind die Fangnetze im Jahr der Errichtung während der Wanderzeiten auf Amphibien zu kontrollieren. Die Tiere sind dann auf die Ostseite der Trasse zu verbringen. Somit wird verhindert, dass Zauneindecken und evtl. wandernde Amphibien während der Baumaßnahme ins Baufeld laufen. Ostlich der geplanten Straße ist mit Fertigstellung der Baumaßnahme eine feste, dauerhafte Amphibiensperrelemente zu errichten.

1.3 V Anlage eines begrünten 4 m hohen engmaschigen Maschenzauns als Kollisionsschutz für Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung des Eintretens von Vorfällen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist das Baufeld außerhalb der Vogelbrutzeiten, also nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, frei zu machen.

1.5 V Vermeidung kollisionsgefährlicher Situationen für Fledermäuse

Zur Vermeidung kollisionsgefährlicher Situationen ist eine Ausleuchtung des Straßenraums mit UV-Lichtanteilen nicht zulässig. Statt dessen sind z.B. Naturschutzlampen oder getaktete LED-Leuchten zu verwenden.

Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten CEF-Maßnahmen dürfen die festgesetzten Verkehrsflächen erst dann errichtet werden, wenn die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen mit "CEF" gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

Die Herstellung der Funktionsfähigkeit wird von der Umweltbaubegleitung und von der Stadt Flörsheim am Main im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2011

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.08.2015 bis 17.08.2015

Offenlegung

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 31.10.2016 bis 02.12.2016
Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 13.09.2018

12.08.2020
Datum
gez.
Bürgermeister B. Blisch

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für dessen Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

12.08.2020
Datum
gez.
Bürgermeister B. Blisch

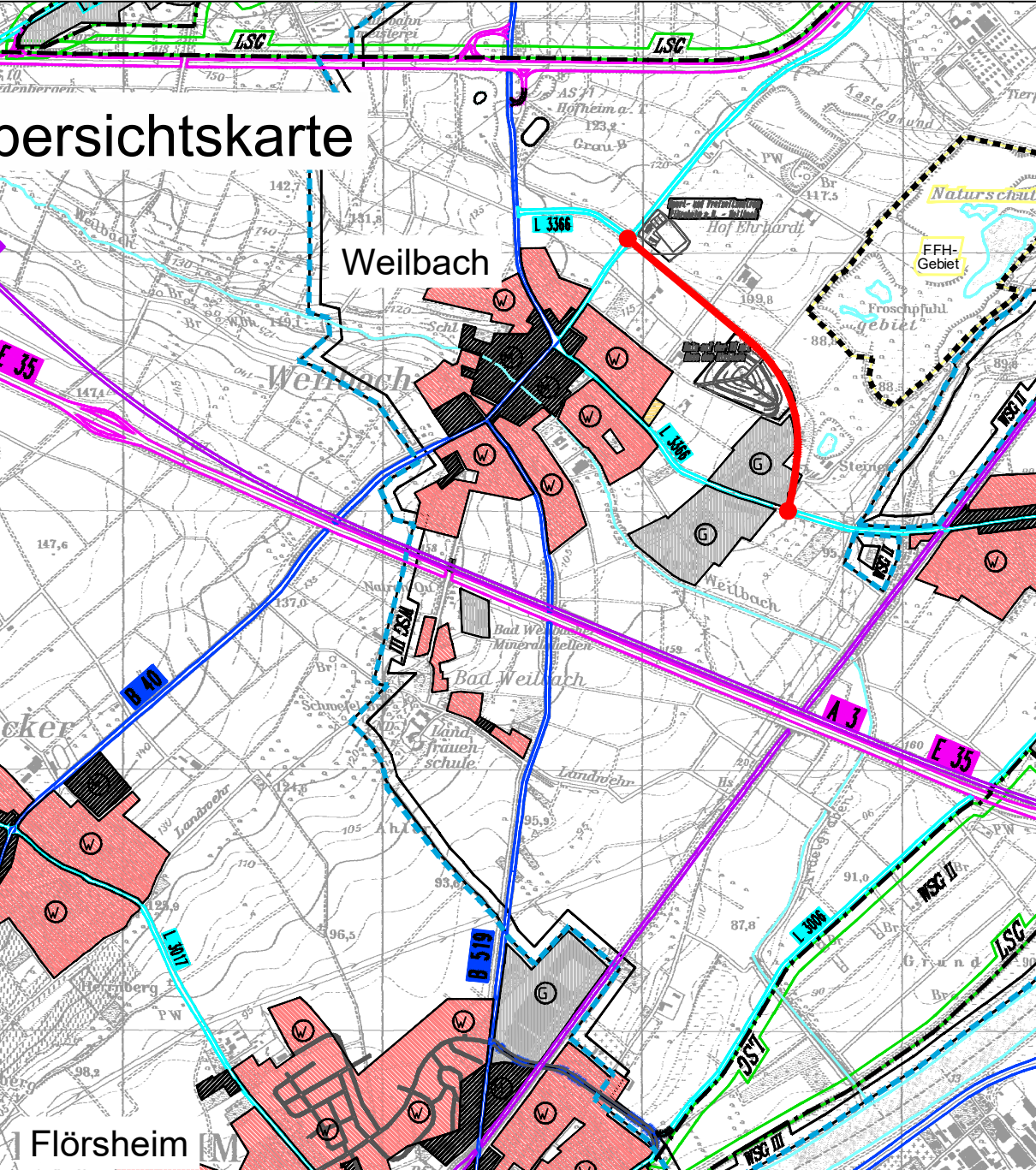
Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 06 / 2014

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 13.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum
gez.
Bürgermeister B. Blisch



Stadt Flörsheim am Main

Bauhofstraße 12, 65428 Flörsheim am Main
Tel.: 06921 13667-13667 Fax: 06921 13667-13667 E-Mail: rahaus@stadt-florsheim.de

Bebauungsplan 1. Teilschnitt

"Kleine Umgehung Weilbach"

Maßstab : 1 : 2 000
Projekt-Nr. : 20195
Stand: 07 / 2016 ergänzt: 10/2016
ergänzt: 10 / 2017 ergänzt: 07/2018

Planverfasser:
OBERMEYER
Wellenburger Straße 25-27
63759 Achterberg
Tel. 06921 13667-13667
Fax: 06921 13667-13667
E-Mail: o-schaefer@obermeyer.de