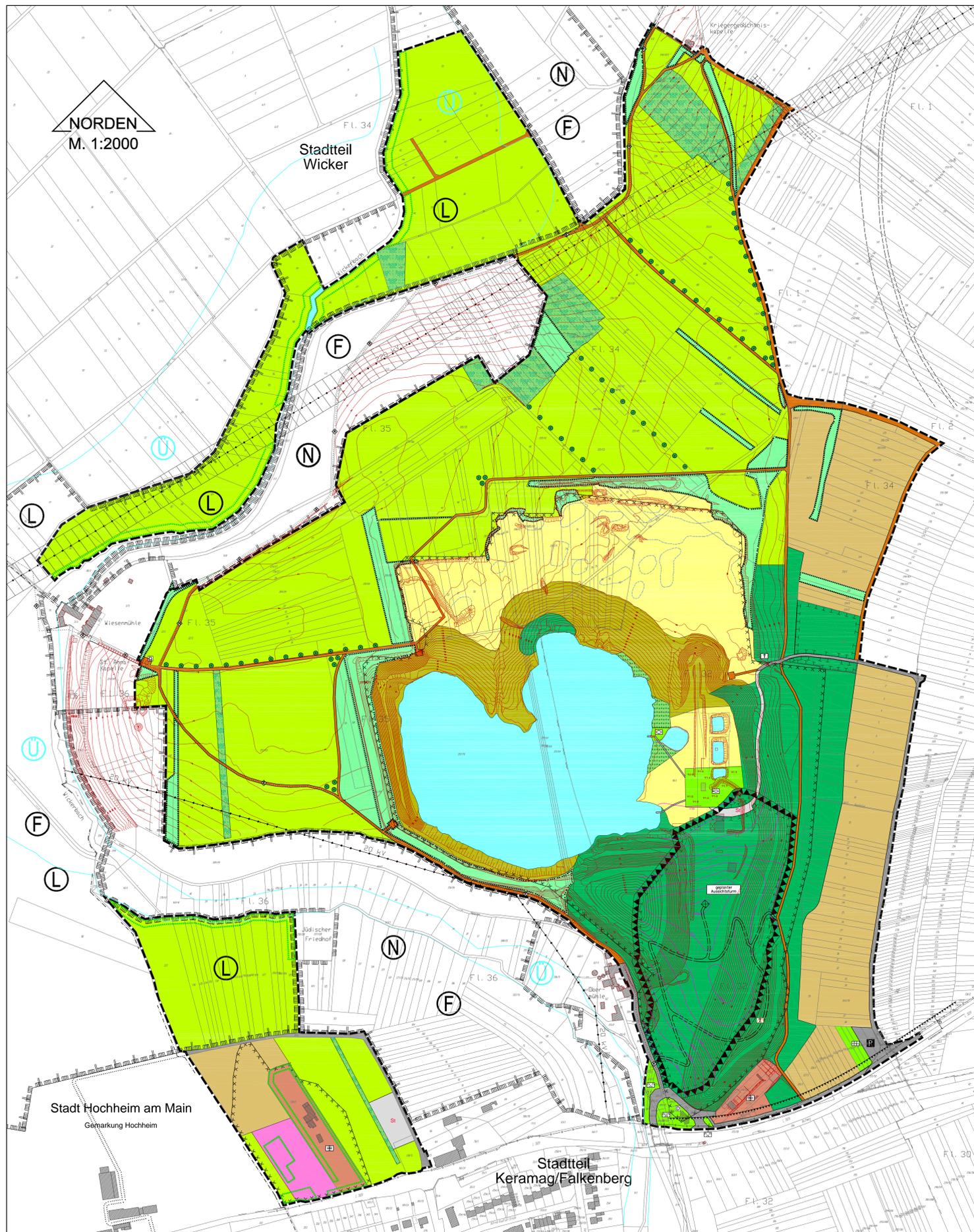


Stadt Flörsheim am Main

Bebauungsplan "West VI"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg / landwirtschaftlicher Weg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Private Verkehrsfläche - Weg
- Private Verkehrsfläche - Stellplatzfläche
- Öffentliche Grünfläche - Grünanlage
- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für den Gemeinbedarf - Containerstellplatz
- Wasserfläche / Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche für die Landwirtschaft
- Private Grünfläche - Gärten
- Private Grünfläche - Anglerheim
- Private Grünfläche - Bootshaus
- Fläche für Sportanlagen - Schießsportgelände
- Wald
- Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streubstwiese
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Uferböschungen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Röhrichtzone
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzplanung
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand
- Fläche für die Erhaltung von Gehölzen
- Führung einer elektrischen Freileitung
- Führung einer Gasleitung
- Anpflanzung von Baumreihen/Einzelbäumen
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

- Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltfördernden Stoffen belastet ist

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet (nicht im Geltungsbereich)
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH - Gebietsvorschlag
- Kulturdenkmal
- Grenze der Bauerbotzone gemäß § 23 Abs. 1 HStRG
- Grenzen des Überschwemmungsgebietes des Wickerbachs lt. Verordnung

Hinweise

- Temporäre Feuchtbereiche
- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand lt. Vermessung
- Geplante B 519
- Regionalparkweg
- Schutzstreifen der elektrischen Freileitung
- Schutzstreifen der Ferngasleitung
- Geplanter Fuß- und Radweg
- Höhenlinien lt. Vermessung in Metern über NN
- Höhenlinien, Planung
- Gipfel -/ Wegekreuz
- Fortsetzung der Wegführung im Stadtgebiet von Hochheim am Main
- Höhenpunkte des natürlichen Geländes

Der Bebauungsplan "West VI" ersetzt den Bebauungsplan "Industriegebiet West IV" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg / landwirtschaftlicher Weg
Eine wasserundurchlässige Befestigung ist unzulässig.

Private Verkehrsfläche - Weg und Private Verkehrsfläche - Stellplatzfläche
Eine wasserundurchlässige Befestigung ist unzulässig.

Fläche für Aufschüttungen

Die Aufschüttung hat entsprechend den im Planbild enthaltenen Höhenlinien zu erfolgen. Die maximale Höhe der Aufschüttung darf 131 m ü. NN nicht überschreiten.
Zulässig ist die Errichtung eines Aussichtsturms mit maximal 60 qm Grundfläche und maximal 10 m Höhe und die wasserundurchlässige Befestigung von Wegen auf maximal 3000 qm Fläche.

Fläche für den Gemeinbedarf - Containerstellplatz

Eine wasserundurchlässige Befestigung ist auf maximal 200 qm zulässig. Darüber hinaus sind wasserundurchlässige Flächen auf maximal 1.000 qm zulässig.
Gemäß Festsetzungen im Planbild sind die vorhandenen Gehölzbestände im Bestand zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

Private Grünfläche - Gärten

Je Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von maximal 24 qm zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Es sind nur Gartenlauben ohne Feuerstellen und Abort zulässig. Maximal 15 % der Grundfläche der Gärten dürfen jeweils zur Anlage von Wegen und Terrassen oder den Bau der Gartenlaube befestigt werden.
Vorhandene einheimische Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten. Je Garten mit mehr als 300 qm Grundfläche ist - soweit nicht vorhanden - mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Die Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz darf ausschließlich wasserundurchlässig befestigt werden. Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Entlang der Außengrenze der Fläche ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten eine mindestens einseitige Heckpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen und mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Private Grünfläche - Anglerheim

Es ist die Errichtung von Vereinsgebäuden mit maximal 380 qm Grundfläche zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 8 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Darüber hinaus sind wasserundurchlässige Flächenbefestigungen auf maximal 400 qm Fläche zulässig. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig.

Private Grünfläche - Bootshaus

Es ist die Errichtung eines Bootshauses mit Steganlage und einer maximalen Grundfläche von 80 qm zulässig. Die Höhe des Gebäudes darf 4 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Fläche für Sportanlagen - Schießsportgelände

Je Schießsportgelände ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf maximal 600 qm Fläche zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Darüber hinaus sind weitere wasserundurchlässige Flächenbefestigungen auf maximal 500 qm Fläche zulässig. Entsprechend der Festsetzung im Planbild sind bestehende Gehölze im Bestand zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

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

Die Fläche ist vollständig - soweit nicht bereits vorhanden - mit einer artenreichen, standortgerechten Gras-Kraut-Vegetation anzuzüchten und als Extensivwiese im Bestand zu erhalten.

Die vorhandene Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr oder extensive Beweidung im Bestand zu erhalten. Bei einer Mahd ist das Mähgut von der Fläche abzuräumen. Eine Beweidung darf nur als Umtriebsweide mit maximal drei Weidegängen pro Jahr erfolgen. Mähgut oder Beweidung sind ausschließlich zwischen Anfang April und Ende Oktober zulässig. Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.

Bei Neuanlage von Wiesenflächen ist eine Einsatz mit auf angrenzenden bestehenden Wiesenflächen gewonnenem Saatgut (Heubodeneinsatz) durchzuführen.

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

Soweit nicht bereits vorhanden, ist auf der gesamten Fläche eine artenreiche, standortgerechte Gras-Kraut-Vegetation anzulegen und als Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Bei Neuanlage von Wiesenflächen ist eine Einsatz mit auf angrenzenden bestehenden Wiesenflächen gewonnenem Saatgut (Heubodeneinsatz) durchzuführen.

Die vorhandene Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr oder extensive Beweidung im Bestand zu erhalten. Bei einer Mahd ist das Mähgut von der Fläche abzuräumen. Eine Beweidung darf nur als Umtriebsweide mit maximal drei Weidegängen pro Jahr erfolgen. Mähgut oder Beweidung sind ausschließlich zwischen Anfang April und Ende Oktober zulässig. Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.

Pro angefangene 100 qm Wiesenfläche ist - soweit nicht bereits vorhanden - ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung ist von Anpflanzungen freizuhalten, ebenso der Schutzstreifen der elektrischen Freileitung.

Die v.g. Maßnahmen gelten nicht in den Schutzstreifenbereichen von Leitungstrassen.

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

Die Fläche ist abschnittsweise alle 5 Jahre zu entbuschen. Dabei darf die Fläche der einzelnen Abschnitte 1.000 qm nicht überschreiten. Bestände des Rotgrases (*Calamagrostis epigios*) und der Krautzwehre (*Rubus caesius*) sind gezielt - ggf. auch durch häufigere Mahd - zu entfernen. Ein zielweises Verletzen der vorhandenen temporären Feuchtbereiche ist zulässig, ansonsten sind Abgrabungen, Aufschüttungen, und Bodenversiegelungen unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Uferböschungen
Auf der Fläche ist die vorhandene Grasflur im Bestand zu erhalten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Röhrichtzone
Die vorhandenen Ufer sind so zur Wasserfläche hin abzufächern, dass auf zwei Drittel der Fläche eine Frischwasserzone entsteht, die in einen anschließenden vorläufigen Streifen übergeht.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzplanung
Auf der Fläche ist eine gemischte Gehölzplanung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Dabei sind in der Kernzone vornehmlich Bäume und hochwüchsige Sträucher, in den Randzonen vornehmlich gering- und mittelwüchsige Sträucher anzupflanzen. Auf einer Breite von 3 m sind die Ränder der Fläche zur angrenzenden öffentlichen Wegefläche hin von Gehölzen freizuhalten und als Gras- und Krautsaum durch gelegentliche Mahd alle 2-3 Jahre zu entwickeln. Der gegenseitige Pflanzabstand der Gehölze darf dabei 1,5 m nicht überschreiten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten in unregelmäßiger Anordnung zu verwenden.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand
Die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten. Dies gilt nicht in den Schutzstreifenbereichen von Leitungstrassen.

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Soweit nicht bereits vorhanden, ist die Fläche vollständig mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden, wobei der Anteil der einzelnen Arten 5 % nicht unterschreiten darf. Ausgenommen sind lediglich der geplante Fuß- und Radweg sowie die Fläche des geplanten Aussichtsturms.

Der Rand der Fläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für die Landwirtschaft hin ist als gestufter Waldrand auszubilden. Hierzu ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als Gras- und Krautsaum mit einer standortgerechten Gras-Kraut-Mischung einzulegen und durch einmalige Mahd alle 3 Jahre im Bestand zu erhalten. In dem anschließenden, 10 m breiten Streifen sind vorwiegend Sträucher und niedrigwüchsige Bäume (Bäume 2. Ordnung) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Anpflanzung von Baumreihen / Einzelbäumen
Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese mindestens 60 standortgerechte und einheimische Laubbäume als Baumreihen oder Baumgruppen anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten der nächsthöheren Auswahlliste I. Mindestpflanzqualität 10-12 cm Stammumfang, bzw. 100-125 cm Höhe, zu verpflanzen mit Ballen zu verwenden. Von den im Planbild gekennzeichneten Standorten darf bis zu 10 m in alle Richtungen abgewichen werden.

Auswahlliste I
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sorbus arns (Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)

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

Einfriedungen
Die Errichtung von Einfriedungen als Maschendrahtzäune und nicht-sichtdicke Holzzäune ist zur Einfriedung der Flächen für Sportanlagen - Schießsportgelände, zur Einfriedung der Privaten Grünflächen - Gärten und als Einzäunung des früheren Steinbruchgeländes parallel zu der um die zentrale Wasserfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft herum verlaufenden Öffentlichen Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg/landwirtschaftlicher Weg zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Fund von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder Fundamentreste entdeckt werden, so ist dies nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Uferböschungen
Die Fläche sollte abschnittsweise alle 5 Jahre entbuscht werden. Dabei sollte die Fläche der einzelnen Abschnitte 1.000 qm nicht überschreiten.

Aufschüttung
Für die Aufschüttung innerhalb der Fläche für Aufschüttungen sollte ausschließlich unbelasteter Erdsaubere verwendet werden.

Bauerbotzone der Landesstraße
Innerhalb einer 20 m breiten Zone vom Rand der befestigten Fahrbahn dürfen gemäß § 23 HStRG Hochbauten nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Gartenlauben und sonstige nicht geringfügige Hochbauten und auch in den Abschnitten der Landesstraße, in denen keine nachrichtliche Übernahme der Grenze der Bauerbotzone im Plan enthalten ist.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2001

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.09.2004 bis 08.10.2004
ern. öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 09.05.2006 bis 10.06.2006

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 13.07.2006

Datum _____ Unterschrift _____

Prüfung des Katasterstandes
Stand der Planunterlagen: 08/2006

Genehmigung

Bekanntmachung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ östlich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997, BGBl. I S. 2141

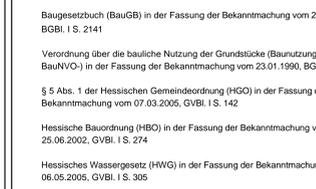
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

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

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 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Übersichtsplan



Stadt Flörsheim am Main
Stadteil Flörsheim
Bebauungsplan "West VI"

Maßstab: 1:2000
Auftrags-Nr.: P A10115-P

Entwurf: Mai 2004
Geändert: Juli 2006

planbüro für städtebau
im Gäßchen 8
I.A. Hoffmann

tel.: 06071/48336
fax: 06071/48339
e-mail: bnb@geils.de