

# Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim Bebauungsplan „Meierhof“



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Private Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Gebietsnummer
- Fläche für Stellplätze
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke
- Zu erhaltender Baum
- Gebäude mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (siehe textliche Festsetzungen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Hinweise

- Gebäudebestand
- Gebäudeabriss geplant
- Anzupflanzende/-s Hecke/Gebüsch innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke

## Hinweise

### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessischen Archäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen.

### Verwendung von Gehölzen

**Vorschlagsliste 1:** einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

- (B/S) *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
  - (B) *Betula pendula* (Sand-Birke)
  - (B/S) *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  - (S) *Cornus mas* (Kornelkirsche)
  - (x) (S) *Cornus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel)
  - (S) *Corylus avellana* (Walnuss)
  - (S) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
  - (x) (S) *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
  - (B) *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
  - (x) (S) *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
  - (x) (S) *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
  - (B) *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
  - (S) *Rosa canina* (Hunds-Rose)
  - (B) *Salix caprea* (Sal-Weide)
  - (S) *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
  - (B) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
  - (B) *Sorbus domestica* (Speierling)
  - (x) (S) *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- sowie hochstämmige Obstbäume
- (S) = Strauch, (B) = Baum  
(x) = schwach wachsende Gehölze

**Vorschlagsliste 2:** hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| <b>Apfel</b>               | <b>Birne</b>              |
| Danziger Kantapfel         | Clapps Liebling           |
| Geheimrat Dr. Oldenburg    | Grüne Jagdbirne           |
| Schöner von Boskoop        | Gute Graue                |
| Brettacher                 | Alexander-Lukas           |
| Goldparmäne                | Gellerts Butterbirne      |
| Gravensteiner              | Vereins-Dechantsbirne     |
| Jakob Lebel                |                           |
| Schöner aus Nordhausen     | <b>Pflaume, Zwetschge</b> |
|                            | Wangenheims Frühzwetschge |
| Süßkirsche                 | Hauszwetschgen in Typen   |
| Königskirsche Typ Querfurt | Zimmers Frühzwetschge     |
| Schmahlfelds Schwarze      | Auerbacher                |
| Teickners Schwarze         |                           |

## 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): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7,0 m, ausnahmsweise kann das Maß auf 9,5 m erhöht werden, wenn das obere Geschoss höchstens ¼ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und mit Flachdach ausgeführt wird. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

#### Offene Bauweise

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

Terrassen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

### Gebiet 2

#### Allgemeines Wohngebiet

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

#### Offene Bauweise

Terrassen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

## Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke

Vorhandene Gebäude sowie versiegelte und befestigte Flächen sind zu beseitigen bzw. abzutragen und zu entsorgen. Die Flächen sind mit unbelastetem Mutterboden aufzufüllen und anzugeichen.

Die gesamte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, mit Ausnahme der Heckenbereiche, mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv als Grünland zu pflegen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind mindestens zwanzig verschiedene hochstämmige Laubbäume der nachfolgenden Arten anzupflanzen und im Bestand zu erhalten:

- Juglans regia* (Walnuss),
- Sorbus domestica* (Speierling),
- Sorbus torminalis* (Elsbeere),
- Prunus avium* (Vogelkirsche),
- sowie hochstämmige Obstbäume, regionaltypische Sorten (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2).

An den zeichnerisch dargestellten Standorten für anzupflanzende/-s Hecke/Gebüsch sind auf einem 5 m tiefen Streifen, ausgehend von den angrenzenden Baugrundstücksflächen, standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine dreireihige Anpflanzung mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen.

### Zu erhaltender Baum

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

### Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Auf der Fläche ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

### Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzmaßnahme für Hautflügler

Im Gebiet 1 sind pro Wohngebäude für die Gehörnte Mauerbiene (*Osmia cornuta*) jeweils eine Nisthilfe Typ Insektenholz und eine Nisthilfe Typ Insektennistblock zu installieren. Die Nisthilfen sind in mindestens 0,5 m Höhe an den ost-, süd- oder westexponierten Gebäudeseiten anzubringen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen muss nachfolgende Mindestanforderungen aufweisen:

- mit Ziffer A gekennzeichnete Gebäude:  
R'w, res = 40 dB (Lärmpegelbereich IV) für Wohn- und Schlafräume

- mit Ziffer B gekennzeichnete Gebäude:  
R'w, res = 35 dB (Lärmpegelbereich III) für Wohn- und Schlafräume

Für Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

### Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	Raumarten		
			3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume <sup>1)</sup>
			erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese / Hecke" sowie die erforderlichen Flächen aus dem Bebauungsplan "West VII" werden zu 100 % den Baugrundstücksflächen im Plangebiet (Gebiet 1) zugeordnet.

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

### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen, mindestens aber 40 % der Baugrundstücksfläche, sind als Gartenanlagen zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freifläche sind, soweit nicht vorhanden, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für die Bemessung ist je Einzelbaumpflanzung eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Strauchpflanzung eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Laubgehölzhecken und Holzzäunen zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese in eine Hecke integriert werden.

### Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) zu verwenden.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2012

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.08.2014 bis 26.09.2014

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 16.12.2014

Datum

Unterschrift

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 04 / 2013

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

## DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Stadt, Stadtplanungsamt, Erzbergerstraße 14, 65439 Flörsheim am Main eingesehen werden können:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise, November 1989, bauaufsichtlich als technische Baubestimmung eingeführt mit dem Erlass des Hessischen Ministeriums des Inneren vom 11.12.1990 -VA21-64b 16/37-2/90 (StAnz. 1/1991, S. 16) nach § 3 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO)
- DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002  
Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

## Rechtsgrundlagen

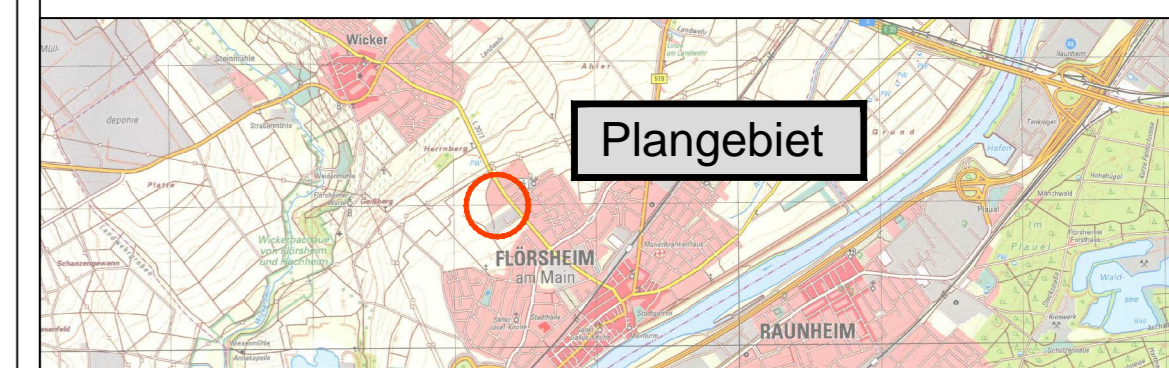
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

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



## Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim Bebauungsplan „Meierhof“

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB20097-P

Entwurf : Juni 2014  
Geändert:

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email bnb@gelis.de