



**Zeichenerklärung**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baulinie
	Daugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden / Gebäude gepl. mit Firstrichtung
	Gemeinschaftsgaragen
	Gemeinschaftsstellplätze
	Garage
	Stellplatz
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)
	Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen
	Allgemeines Wohngebiet
	Gewerbegebiet
	Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
	Offene Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze / zwingend)
	Grundflächenzahl ) als Höchstgrenze unter Beachtung
	Geschossflächenzahl ) der überbaubaren Grundstücksfläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 Abs. 1 und 5 BBauG

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Gewerbegebiet an der Planstraße wird als Baufläche für öffentliche Betriebe nach § 3 Abs. 2. 1 BauNVO ausgewiesen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Die Geschosshöhe richtet sich nach den Angaben der Bebauungsplanzeichnung.  
 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Bebauungsplanzeichnung gemäß § 17 BauNVO dargestellt.  
 2.3 Die Größe der Wohngrundstücke ergibt sich bei der Vermessung.

**3. Bauweise**  
 3.1 Im Bereich der Wohnbebauung: offene Bauweise als Einzelhäuser, als Reihenhäuser und als Geschosshäuser. Die Stellung der Gebäude im gesamten Baugebiet entsprechend der Bebauungsplanzeichnung.  
 3.2 Garagen und Nebengebäude  
 Für Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser sind die Garagen an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu errichten. Sie sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Sie werden auch als Grenzbebauung zugelassen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist als privater Stellplatz anzulegen. Eine Änderung der Garagenstellung kann zugestimmt werden, wenn der Nachbar die Stellung der Garagen ebenfalls im gleichen Umfang verändert. Über einen entsprechenden Antrag wird gemäß § 31 Abs. 1 BBauG. entschieden. Garagen und Stellplätze für die Geschosshäuser sind an den im Plan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze zu errichten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind im gesamten Baugebiet unzulässig.  
 3.3 Die Sockelhöhe ab Oberkante Gehweg darf das Maß von 0,8 m 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 zulässig. Lichtbänder und alle sonstigen elektrisch beleuchteten Werbeflächen dürfen nicht mit Wechsel-schaltung versehen sein.

**4. Dachneigung, Dachaufbauten**  
 4.1 Die Dachneigung wird mit 22° bis 45° alter Einteilung festgelegt. Die zweigeschossigen Gebäude sind -entsprechend 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 entschieden.  
 4.2 Kniestöcke, Gaupen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.  
 4.3 Der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung eines Dremfels bis zu einer Höhe von 79 cm - gemessen an der Außenkante des Gebäudes bis zum Dachanschnitt - sind zulässig. Die Belichtung dieser Räume darf nur mittels Dachflächenfenster vorgenommen werden.  
 4.4 Die Farbe der Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ziegelfarbig in den Grundfarben rot, braun, dunkelgrau mit den handelsüblichen Farbabweichungen.

**5. Einfriedigung**  
 5.1 Die Höhe der Einfriedigung darf 1,2 m - gemessen von Hinterkante Bürgersteig - nicht überschreiten.  
 5.2 Bei der Reihenhausbauweise ist eine straßenseitige Einfriedigung (Eingangseite) nicht zulässig. Auch ist hier nur eine Umzäunung der gesamten Gruppe zulässig. Sie ist als lebender Zaun in verschiedenen Straucharten oder einheitlich mit einer der Umgebung angelegenen Einfriedigungsart auszuführen. Einfriedigungen zwischen den einzelnen Reihenhäuser-Grundstücken sind nicht zulässig. Hier ist eine Begrenzung durch entsprechende Abpflanzung zwischen Spanndrähten möglich.  
 5.3 Bei den Geschosshäusern sind Einfriedigungen nicht zulässig.  
 5.4 Einfriedigungen dürfen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Mauer oder in Maschendraht angeführt werden.  
 5.5 Wenn der Vorgarten nicht als Ziergarten angelegt wird, ist er mindestens mit Ziersträuchern abzupflanzen.

**6. Ausnahmen und Befreiungen**  
 Einer geringfügigen Änderung der Bebauungsplanzeichnung und der textlichen Festlegung kann auf Antrag nach § 31 Abs. 2 BBauG zugestimmt werden.

**HINWEIS:**  
 Die Entwässerung des Kellergeschosses ist bei einem Teil der Gebäude nur über eine Hebeanlage oder ein sonstiges techn. gleichwertiges Gerät möglich.  
 Die möglicherweise durch den Luftfahrzeugverkehr entstehenden Lärmbelastungen sind gegebenenfalls durch Verwendung von schalldämmenden Baumaterialien auf ein Minimum zurückzusetzen.  
 Pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück ein Stellplatz nachzuweisen.  
 Die Fläche zwischen den Geschosshäusern sind landschaftsmäßig -unter Einbeziehung von Kinderspielflächen für Kinder aller Altersgruppen - zu gestalten.

(L.S.) Ergänzung der textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 5 BBauG gemäß Auflage des Regierungspräsidenten in der Genehmigung vom 2.7.1976

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören. Die Schallimmission der im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen darf den nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgesetzten Planungsrichtpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

**Rechtskräftig am 9.11.77**

Betr.: Bebauungsplan "Nord III a" der Stadt Flörsheim

Die Auslegung der textlichen Festlegungen 4.2 und 4.3, die widersprüchlich sind, erfolgt derart, daß in Anwendung des Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Dremfel bis zu einer max. Höhe von 79 cm zulässig sind. Die Festlegung 4.2 bleibt unberücksichtigt.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 19.6.1974 bis 19.7.1974 zu jedermanns Einsicht offengelegt.

Flörsheim, den 13. 2. 1975

Gemäß §§ 2, 9 und 10 BBauG vom 23.6.1960 und § 1 der Zweiten Verordnung 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 Gemeinde Flörsheim am Main vom 25.9.1974 als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk

Dieser vom Herrn Regierungspräsidenten gemäß § 11 BBauG am 2. Juli 1976 genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 20. Juli 1977 bis 22. August 1977 gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht offengelegt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt gemäß § 11 Abs. 3 Hauptsatzung der Stadt Flörsheim einen Tag nach Ablauf der Offenlegungsfrist ein.

Flörsheim am Main, den 4. Juli 1977

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 29.5.1966 - StAnz. S 960 -)

Ffm. - Höchst, den

Katasteramt Ffm.-Höchst  
 Vermessungsdirektor

**STADT FLÖRSHEIM / MAIN**  
 BEBAUUNGSPLAN „NORD III a“  
 M. 1:1000  
 ÜBERARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM  
 FLÖRSHEIM/MANNHEIM DEN 9.12.1974