



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Lärmschutzpflanzung - privat
- Fläche für Anpflanzungen im Wohngebiet
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

- Geplante Grundstücksgrenze

Mit Genehmigung des Katasteramtes Frn. Höchst vom 27.12.1982 Az.: F.S. 2006/83/1602 vervielfältigt durch die Stadtverwaltung Flörsheim für Planungszwecke

STADT FLÖRSHEIM, STADTTEIL WEILBACH BEBAUUNGSPLAN "MARXHEIMER STRASSE, NORDTEIL"

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Allgemeines Wohngebiet
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Besondere Bauweise: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwisch) als Einzelhäuser errichtet.
Garagen einschließlich Abstellräume für Gartengeräte sind bis zu einer Länge von maximal 9,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten, ausnahmsweise auch mit Grenzabstand.
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8

Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Werbeanlagen, die im Sinne des Gesetzes als Nebenanlagen gelten, d.h., die mit dem Boden fest verbunden sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig.

Bepflanzung

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen im Wohngebiet ist im maximalen Abstand von 12 m untereinander jeweils ein Baum, auswahlweise der folgenden Arten, anzupflanzen und zu unterhalten.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Linde

Außerdem sind Schutzgehölze, auswahlweise der nachfolgenden Arten anzupflanzen und zu unterhalten.

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Rosa canina	- Zaubrose

Fläche für Lärmschutzpflanzung

Innerhalb der so ausgewiesenen Fläche ist eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen wie folgt anzulegen:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Pinus sylvestris	- Kiefer
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus robur	- Stieleiche
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Rosa canina	- Zaubrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Je 1 m² ist 1 Gehölz mindestens 2 mal verpflanzt, aus vorstehender Auswahlliste, anzupflanzen.

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1981, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 19. September 1980, GVBl. I S. 309

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

Gebiet 1 und 2
Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Zulässige Dachform
- bei Wohngebäuden: Satteldach
- bei Garagen und Nebengebäuden: Flachdach, flachgeneigtes Dach

Zulässige Dachneigung
- bei Wohngebäuden mit 1 oder 2 Vollgeschossen: 22° - 38°
- bei Garagen und Nebengebäuden: max. 8°

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3° nach oben und unten abgewichen werden.

Kniestöcke sind bei Häusern mit 2 Vollgeschossen nicht zulässig. Gaupen und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist ziegelfarben in den Grundfarben rot, braun, dunkelgrau mit den handelsüblichen Farbabweichungen zu halten.

Sockelausbildung, Werbeanzeigen, Nebenanlagen

Die Sockelausbildung - gemessen ab Oberkante Gehweg - darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.

Schriftzüge sind nach den Bedürfnissen der Bauträger zulässig. Lichtbänder und alle sonstigen elektrisch beleuchteten Werbeflächen sind unzulässig.

Stellplätze

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzbedarf des Landes in Verbindung mit der Satzung der Stadt Flörsheim.

Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m, die Einfriedigung vor der straßenseitigen Baugrenze das Maß von 0,8 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung ist als lebender Zaun oder einheitlich mit einer der Umgebung angeglichene Einfriedigungsart auszuführen.

Der private Stellplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Bepflanzung

Es sind mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung gemäß folgender Auswahlliste einschließen:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel

Hinweise

- a) Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zwingend vorgeschrieben.
- b) Die Vorgärten sollen als Ziergärten angelegt werden.
- c) Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage Hattersheim. Es sind deshalb zu beachten und einzuhalten die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete", die "Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten", das "Merzblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" sowie alle einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Erlasse.
- d) Die Garagen im Bauwisch sind mindestens 5,0 m hinter die Straßengrenzungslinie zurückzusetzen.

Vermerk gem. § 9 Abs. 5 BBauG

Nach dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Innern vom 14.07.1982 (Staatsanzeiger 31/1982 S. 1401) liegt das Plangebiet zwischen den Lärmkurven Leq 62 dB (A) und Leq 65 dB (A).

Für die Umfassungsbauwerke von Aufenthaltsräumen sind nach diesem Erlaß im Baugenehmigungsverfahren Schallschutzmaßnahmen mit einem Bauschallschutzwert R'w von 38 dB (A) zu verlangen.

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 08.04.1983 bis 09.05.1983

Satzungsbeschluss

Als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.11.1983

22. AUG. 1984
Datum

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 27.12.1982 übereinstimmen. Der Landrat des Main-Taunus-Kreises

Kat.-Amt Flm.-Höchst
21. Aug. 1984
Datum

Genehmigung

Genehmigt mit den Anlagen der Vlg. vom 28. NOV. 1984 Az. V/3-61 d 04/01 Dammstadt, den 28. NOV. 1984 Der Regierungspräsident im Auftrage

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Datum



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 4049

**STADT FLÖRSHEIM
STADTTEIL WEILBACH**

**BEBAUUNGSPLAN
"MARXHEIMER STRASSE, NORDTEIL"**

MASSTAB	1:1000	ENTWURF	MARZ 1982
AUFTRAGS-NR.	79-B-9	GEÄNDERT	28.06.1984