

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Hinweise / Vermerke	
	Öffentliche Verkehrsfläche		Bushaltestelle
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg		Vorgeschlagene Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
	Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün		Unterirdische Leitung mit Leitungsschutzstreifen
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Mögliche Straßenaufteilung der L 3028
	Überbaubare Grundstücksfläche		Fahrbahnrand der L 3028
	Baugrenze		Bestehende Gebäude
	Zufahrt		Logistikgebäude im Bau
	Zufahrtsverbot		Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit		Führung vorhandener unterirdischer Leitungen (FG = Stillgelegte Ferngasleitung, K = Kanal mit Steuerkabel, RG = Ruhrgaskabel, W = Wasser)
	Fläche für die Landwirtschaft - Weg		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Nachrichtliche Übernahme
	Führung vorhandener unterirdischer Leitungen (FG = Stillgelegte Ferngasleitung, K = Kanal mit Steuerkabel, RG = Ruhrgaskabel, W = Wasser)		Bahnanlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Straßenrechtliche Abstandszone zur L 3028

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet
Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Einzelhandelsbetriebe sind, mit Ausnahme von Betrieben des Fahrzeughandels aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör, nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze
Zulässige Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Das Maß bezieht sich auf das natürliche Gelände.
- Bauweise**
Abweichende Bauweise; Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün**
Mindestens 90 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind innerhalb der Fläche mindestens 15 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. aus der Auswahlliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Die innerhalb dieser Fläche bestehenden Gehölze sind zu erhalten.
Die Fläche dient der Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen sowie der Anpflanzung von Gehölzen und der Entwicklung von Brachflächen.
Auf 10 % der Fläche sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze als unregelmäßige Hecken und Feldgehölze mit jeweils maximal 800 m² anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind je 100 m² Fläche zwei Bäume II. Ordnung, fünf Heister und 40 Stäucher zu pflanzen. Es ist eine gemischte und in der Höhenentwicklung gestaffelte Pflanzung vorzunehmen. Zu den Grenzen der Fläche ist mit den Gehölzen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
Entlang des südwestlichen Randes der Fläche wird auf 6 % der Fläche ein Lebensraum für Arten vegetationsarmer Mager- und Trockenstandorte geschaffen. Dort ist der Oberboden abzutragen und es sind Sande, Kiese und Gerölle aufzutragen. Zusätzlich sind Steinriegel und Lesesteinhaufen anzulegen.
Am Westrand der Fläche sind auf 16 % der Fläche Brachen mit offenem Boden zu entwickeln. Hierzu sind alle fünf Jahre die aufkommenden Brachflächen zu entkräutern. Die übrige Fläche ist als naturnahe Wiese bzw. Krautsaum der Gehölzinsel anzulegen. Dazu ist eine krautreiche Mischung standortgerechter Wiesengräser und -kräuter einzusäen und in den ersten drei Jahren dreimal im Jahr zu mähen. Danach ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.
Auf 9 % der naturnahen Wiesenfläche sind zusätzlich regionaltypische Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist ein Pflanzabstand von 15 m untereinander einzuhalten.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die Fläche dient der Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen sowie der Anpflanzung von Gehölzen und der Entwicklung von Brachflächen.
Auf 10 % der Fläche sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze als unregelmäßige Hecken und Feldgehölze mit jeweils maximal 800 m² anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind je 100 m² Fläche zwei Bäume II. Ordnung, fünf Heister und 40 Stäucher zu pflanzen. Es ist eine gemischte und in der Höhenentwicklung gestaffelte Pflanzung vorzunehmen. Zu den Grenzen der Fläche ist mit den Gehölzen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
Entlang des südwestlichen Randes der Fläche wird auf 6 % der Fläche ein Lebensraum für Arten vegetationsarmer Mager- und Trockenstandorte geschaffen. Dort ist der Oberboden abzutragen und es sind Sande, Kiese und Gerölle aufzutragen. Zusätzlich sind Steinriegel und Lesesteinhaufen anzulegen.
Am Westrand der Fläche sind auf 16 % der Fläche Brachen mit offenem Boden zu entwickeln. Hierzu sind alle fünf Jahre die aufkommenden Brachflächen zu entkräutern. Die übrige Fläche ist als naturnahe Wiese bzw. Krautsaum der Gehölzinsel anzulegen. Dazu ist eine krautreiche Mischung standortgerechter Wiesengräser und -kräuter einzusäen und in den ersten drei Jahren dreimal im Jahr zu mähen. Danach ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.
Auf 9 % der naturnahen Wiesenfläche sind zusätzlich regionaltypische Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist ein Pflanzabstand von 15 m untereinander einzuhalten.
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg**
Eine Flächenbefestigung ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Aufhängen von 7 Fledermauskästen als Flachkästen (z. B. Schwegler Typ 1FF) oder als Fledermauskästen (z. B. Schwegler Typ 2FM) im Verhältnis 3:4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „West V1“ und Umfeld.
 - Umsetzen der vorhandenen Steinkauzröhre in den Bereich des Bebauungsplanes „West V1“ und Umfeld.
 - Installation von 2 zusätzlichen Steinkauzröhren im Bereich des Bebauungsplanes „West V1“ und Umfeld.
 - Installation von 7 Nistkästen für Höhlenbrüter als Nisthöhle (z. B. Schwegler Typ 1B) und als Nisthöhle (z. B. Schwegler Typ 1M) im Verhältnis 3:4 ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes „West V1“ und Umfeld.
 - Alle Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten.
 - Bei Neubauten sind verbindlich nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen. Dabei ist ein Fledermauskasten pro 500 m² Fassadenfläche bzw. alternativ 1 m² Holzverschalung pro 500 m² Fassadenfläche (siehe Hinweis 7.(3)) anzubringen.

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

- Grundstücksfreiflächen**
Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Auf mindestens 25 % dieser Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und im Bestand zu erhalten, wobei die Verwendung von Gehölzen der Auswahlliste empfohlen wird.
- Niederschlagswassernutzung**
Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf den Grundstücken gelegenen Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Das Zisternenfassungsvermögen muss mindestens 13,5 Liter je m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen ausnahmsweise auf 40 % reduziert werden (5,4 Liter je m²).
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Abstandszone zur L 3028 nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

- Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn**
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebabfuhrer ausgeschlossen sind und Verfallschaltungen Überdeckungen und Vortauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Meldspflicht bei Fund von Bodendenkmälern**
Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem 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.
- Versickerung von Zisternenwasser**
Sollte in Zisternen gesammeltes Niederschlagswasser über eine Versickerungseinheit dem 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.
- Stillegelegte Gasleitung**
Südlich der Gewerbebaugrundstücke verläuft eine stillegelegte Gasdruckleitung, die aus Sicherheitsgründen mit Inertgas gefüllt ist. Eine Überbauung der Leitung mittels Gebäuden, Fundamenten oder vergleichbar dauerhaften Einrichtungen ist nicht zulässig. Das Anlegen von Grünflächen oder Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrasse ist hingegen gestattet.
- Lärmschutzbereich / Bauschutzbereich**
Der Teilplan A liegt im festgesetzten Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main und zwar in der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2.
Der Teilplan A befindet sich auch im Schutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main. Danach ist für die Errichtung von Bauvorhaben die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke eine Höhe überschreiten, die durch Verbindungslinie zwischen 0 Meter Höhe am Ende der Sicherheitsfläche und 100 m Höhe in 10 km Entfernung bezogen auf den Landebahnbezugspunkt (LBP = 100 m d. NN) repräsentiert wird.
- Verwendung von Gehölzen**
Auswahlliste
Einheimische und standortgerechte Laubgehölze
(B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
(B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
(B) Betula pendula (Sand-Birke)
(B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
(S) Cornus mas (Kornelkirsche)
(S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegele)
(S) Corylus avellana (Waldhasel)
(S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
(S) Eucalyptus europaeus (Pfeifenhutchen)
(B) Fagus sylvatica (Rothbuche)
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
(S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
(B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
(S) Prunus spinosa (Schlehe)
(B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
(S) Rhamnus catharticus (Krauzdorn)
(S) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
(S) Rosa canina (Hunds-Rose)
(B) Salix caprea (Sal-Weide)
(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(B) Sorbus aucuparia (Eibesche)
(B) Sorbus domestica (Speierling)
(B) Tilia cordata (Winter-Linde)
(B) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
(S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
(S) = Strauch, (B) = Baum

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1995

Offenlegungen
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.10.2002 bis 15.11.2002
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.10.2012 bis 26.11.2012
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.03.2016 bis 15.04.2016

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 07.07.2016

Datum _____
Unterschrift _____

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2016 beschlossenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“, bestehend aus der Planzeichnung (Teilpläne A und B) und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hermit ausfertigt.

Datum _____
Unterschrift _____

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 11 / 2015

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 28. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

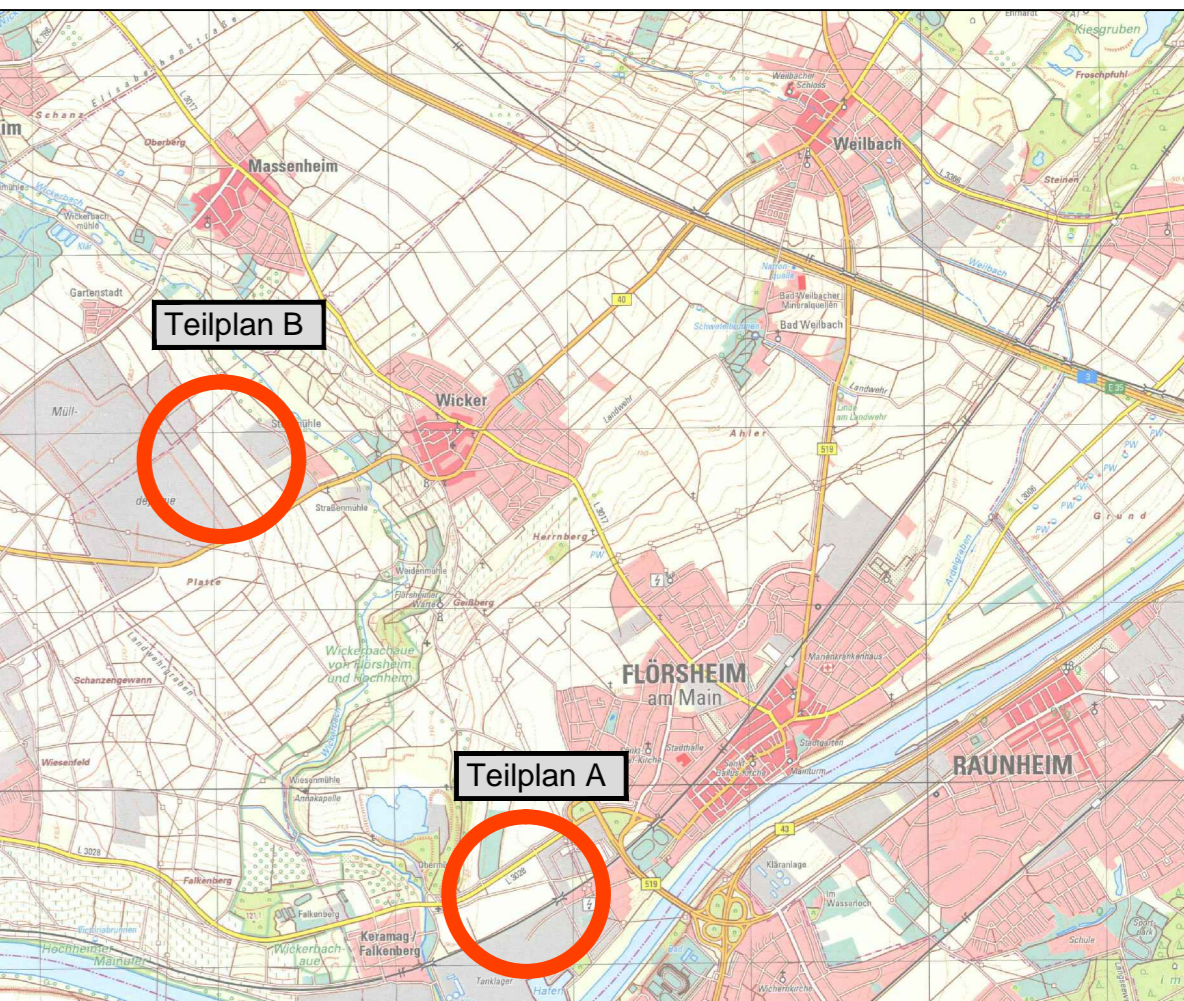
Datum _____
Unterschrift _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Straßengesetz (HSrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003, GVBl. I S. 166
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Rechtskraft
28.07.2016

Übersichtskarte



Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“

Maßstab: Auftrags-Nr.:	1:1000/2000 PA80125-P	Stand:	Juli 2016
---------------------------	--------------------------	--------	-----------

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-florsheim.de