

**Stadt Flörsheim am Main**  
Stadtteil Flörsheim

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet West V.2“**

---

**Textliche Festsetzungen**

Entwurf

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

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40053-P  
Bearbeitet: Dezember 2025

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Gewerbegebiet West V.1“ und „Industriegebiet West I“ in allen ihren Festsetzungen.

Die folgenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbegebiet**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerplätze nicht zulässig.  
Baustoffgroßhandel ist ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2c BauGB werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2c BauGB sind zudem Veranstaltungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes, Schrottplätze und gewerbliche Parkanlagen und -plätze, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig.

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Seveso-Achtungsabstandsbereiches sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2c BauGB Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

Zulässig sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO bei Neuerrichtung oder Änderung nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Tabelle: Immissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in  $dB(A)/m^2$

<i>Teilfläche</i>	<i><math>L_{EK} [dB(A)/m^2]</math></i>	
	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<b>GE 1</b>	<b>60</b>	<b>45</b>
<b>GE 2</b>	<b>62</b>	<b>47</b>
<b>GE 3</b>	<b>60</b>	<b>45</b>

Die sektorbezogenen Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  geben die zusätzlich zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen in Richtung des Sektors an:

Tabelle: Sektorbezogene Zusatzkontingente

<i>Sektor</i>	<i>Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)</i>		<i><math>L_{EK,zus} [dB(A)]</math></i>	
	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<b>A</b>	<i>234,1°</i>	<i>254,2°</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>B</b>	<i>254,2°</i>	<i>285,2°</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>C</b>	<i>285,2°</i>	<i>22,4°</i>	<i>+ 8</i>	<i>+ 8</i>
<b>D</b>	<i>22,4°</i>	<i>75,0°</i>	<i>+ 14</i>	<i>+ 14</i>
<b>E</b>	<i>75,0°</i>	<i>81,8°</i>	<i>+ 10</i>	<i>+ 10</i>
<b>F</b>	<i>81,8°</i>	<i>213,5°</i>	<i>+ 13</i>	<i>+ 13</i>
<b>G</b>	<i>213,5°</i>	<i>234,1°</i>	<i>+ 3</i>	<i>+ 3</i>

Lage des Referenzpunkts in UTM32-Koordinaten:

Rechtswert: 457436,34

Hochwert: 5539263,34

Die Neuerrichtung oder Änderung von Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Vorhabens die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente  $L_{IK}$  an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

Sind dem neu errichteten oder geänderten Bauvorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7) der DIN 45691 (Dezember 2006), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Neu errichtete oder geänderte Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,2

Zulässige Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1 m überschritten werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

### **4. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **5. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

### **6. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün ohne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu mindestens 95 % gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Auswahlliste 1 und 2) mit einer Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### **7. Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung des von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers.

### **8. Öffentliche Grünfläche - Gehölzsukzession**

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind sonstige Pflegemaßnahmen unzulässig.

### **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese**

Das innerhalb der Flächen vorhandene Grünland ist extensiv zu pflegen. Darüber hinaus ist pro 150 m<sup>2</sup> angefangener Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) mit einer

Pflanzqualität 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

#### **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensiv-Wiese**

Soweit nicht bereits Bestand, sind die Flächen mit einer standortgerechten, zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und als Extensiv-Wiesen zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### **11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur**

Soweit nicht bereits Bestand, sind die Flächen mit einer standortgerechten, zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und mittels einer einmaligen Mahd im Jahr eine dauerhafte Hochstaudenflur zu entwickeln und im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Dachbegrünung**

Mindestens 70 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

#### **13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Verwendung heller Beläge**

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

#### **14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte sind ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Kann die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung durch die

Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) herbeizuführen.

- Unmittelbar vor Fällungen von Bäumen ist eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung durch eine Umweltbaubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen: Werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen.
- Die vorhandenen Gartenhütten sind vor dem Beginn der Abrissarbeiten auf schlafende Fledermäuse und brütende Vögel zu überprüfen. Sollten hierbei Fledermäuse oder brütende Vögel angetroffen werden, ist eine vorherige Abstimmung durch die Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) herbeizuführen.
- Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baufeldfreimachung ist zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar umzusetzen. Gleiches gilt für durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Kann die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist eine Baufeldkontrolle durch die Umweltbaubegleitung durchzuführen. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke auf vorhandene Bodennester abzusuchen.
- An das Baufeld angrenzende Biotop- und Gehölzflächen sind durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.

#### **15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Quartier- und Niststeinen an Gebäuden**

Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind pro Hauptgebäude je 2 Quartiersteine in den oberen Gebäudewandbereichen (3,5 m Mindesthöhe) der Neubauten vorzusehen. Zu verwenden sind die Typen Fassadenröhre 1 FR / 2 FR sowie Wandsystem 3 FE oder funktional vergleichbare Typen.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet GE1 pro Hauptgebäude je 2 Niststeine in den oberen Gebäudewandbereichen der Neubauten vorzusehen. Zu verwenden sind die Typen 26 (Nischenbrüter) und 1HE (Nischenbrüter) oder funktional vergleichbare Typen.

#### **16. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen**

Innerhalb der Flächen sind an geeigneten Trägerbäumen insgesamt 38 Fledermauskästen sowie 28 Vogelnistkästen dauerhaft zu installieren.

Bei den Fledermauskästen sind Flachkästen Typ 1FF, Fledermaushöhlen Typ 2FN und Fledermaushöhlen Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Bei den Vogelnistkästen sind Nisthöhlen Typ 1B, Nisthöhlen Typ 2GR und Nischenbrüterhöhlen Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen zu verwenden.

### **17. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen**

Soweit nicht bereits vorhanden, ist die Fläche umzubrechen und für eine Einsaat vorzubereiten. Die Fläche ist mit einer standortgerechten, zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und im 5-jährigen Turnus umzubrechen und wiederum neu einzusäen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### **18. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün geschlossene dreireihige und innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete geschlossene zweireihige Anpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

### **19. Anzupflanzende Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche**

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube, im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

### **20. Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

## **21. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**

Auf mindestens 50 % der dafür nutzbaren Dachflächen sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

## **22. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - passive Lärmschutzmaßnahmen**

Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten im Anhang 5.1 bis 5.6 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 10.02.2025 zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$  maßgeblicher Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2:

Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

## **B Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen, also in Teilplan A und B die Maßnahmen auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen“ und in Teilplan C die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen“ funktionsfähig hergestellt sind.

## **C Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

### **1. Dachform und -neigung**

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

### **2. Fassadenbegrünung**

Außenwandflächen, die auf einer Länge ab 10 m und einer Höhe ab 5 m keine oder nur geringfügige Öffnungen oder Glasflächen (< 5%) aufweisen, sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste 4) dauerhaft flächig zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 1 m Wandlänge anzupflanzen.

### **3. Einfriedungen**

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m verwendet werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen, um eine Passierbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

#### **4. Grundstücksfreiflächen**

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 und 2) anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube, im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die aufgrund der Stellplatzsatzung anzupflanzenden Laubbäume sind hierauf anzurechnen.

Die oberflächige Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

#### **5. Niederschlagswassernutzung**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist – soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen – auf den Baugrundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zu sammeln und zu verwenden.

#### **6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form/Ausführung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone (20 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 23 Abs. 1 HStrG) entlang der L 3028 nicht zulässig.

## **D Nachrichtliche Übernahme**

#### **Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)**

Die im Geltungsbereich südlich gelegenen, durch den Verlauf der in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen „Grenze des Seveso-Achtungsabstandsgebietes“ abgegrenzten Bereiche des Plangebietes liegen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fallen damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU).

## **E Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Umweltbaubegleitung**

Die Baufeldfreimachung, die Erschließung des Gewerbegebietes sowie die Herstellung der Ausgleichsflächen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren und zu überwachen. Die Umweltbaubegleitung dokumentiert die Arbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung und die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Teilpläne A, B und C.

Die Umweltbaubegleitung ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

### **2. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnstrecke / Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnstrecke (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

### **3. Schutz von Versorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### Stillgelegte Ferngasleitung

Am Südrand der Baugebietsfläche verläuft eine stillgelegte Gashochdruckleitung, 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 sind hingegen gestattet.

#### **4. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Bauvorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

#### **5. Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

#### **6. Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln**

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

#### **7. Berücksichtigung des Störfallbetriebs**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Achtungsabstandsbereiches eines Störfallbetriebs (Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie) wird empfohlen, Büroräume außerhalb des Achtungsabstandsbereiches zu errichten und an den südlich zum Störfallbetrieb gelegenen Gebäudeseiten geschlossene Fassaden vorzusehen.

## 8. Vermeidung von Vogelschlag / Außenbeleuchtung

Hinsichtlich der Vermeidung von Vogelschlag an großen Fensterfronten und der Außenbeleuchtung sind die diesbezüglichen Regelungen des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) und des zu diesem Bebauungsplan erstellten Artenschutzgutachtens (Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu beachten.

## 9. Verwendung von Gehölzen

### Vorschlagsliste 1: Für den Straßenraum geeignete Laubbäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen'	(Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
Acer platanoides 'Allershausen'	(Spitz-Ahorn 'Allershausen')
Alnus spaethii	(Purpurerle)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	(Robinie 'Sandraudiga')
Tilia x europaea 'Pallida'	(Kaiserlinde)

### Vorschlagsliste 2: Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

(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 Hartriegel)
(S) Corylus avellana	(Waldhasel)
(S) Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
(S) Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
(S) Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
(S) Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
(B) Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
(S) Prunus spinosa	(Schlehe)
(S) Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
(S) Rosa canina	(Hunds-Rose)
(B) Salix caprea	(Sal-Weide)
(S) Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
(B) Sorbus aucuparia	(Eberesche)
(B) Sorbus domestica	(Speierling)
(B) Tilia cordata	(Winter-Linde)
(S) Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

(B) = Baum, (S) = Strauch

### Vorschlagsliste 3: Regionaltypische Obstsorten

Apfel:

Brettacher  
Rheinische Schafsnase  
Roter Metternich  
Ruhm aus Kelsterbach  
Schöner aus Boskop  
Schöner aus Nordhausen  
Sossenheimer Roter  
Sommerzimtapfel  
Kaltenstädter Roter

Birne:

Clapps Liebling  
Gute Graue  
Gellerts Butterbirne  
Vereins-Dechantsbirne

Pflaume, Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

Kirsche:

Königskirsche Querfurt  
Schmahlfelds Schwarze  
Teickners Schwarze

### Vorschlagsliste 4: Für die Fassadenbegrünung geeignete Arten

Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Hedera helix	(Gemeiner Efeu)
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia	(Jungfernteufel)
Parthenocissus tricuspidata	(Kletterweinstock)

## **10. Extensiv-Wiesen**

Extensiv-Wiesen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen, die 2. Mahd nicht vor dem 1. September.

## **11. Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens des Wickerbaches sind die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG).

Dieses Verbot gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.

## **12. DIN-Vorschriften**

Die den Festsetzungen zum Schallschutz zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Flörsheim am Main, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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 06.06.2018, GVBl. I S. 198

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

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1995

### Offenlegung / Veröffentlichung im Internet

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich  
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

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

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordneten-  
versammlung am \_\_\_\_\_ beschlossenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet  
West V.2“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen,  
wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestim-  
mungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Januar 2023

### Bekanntmachung

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

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift