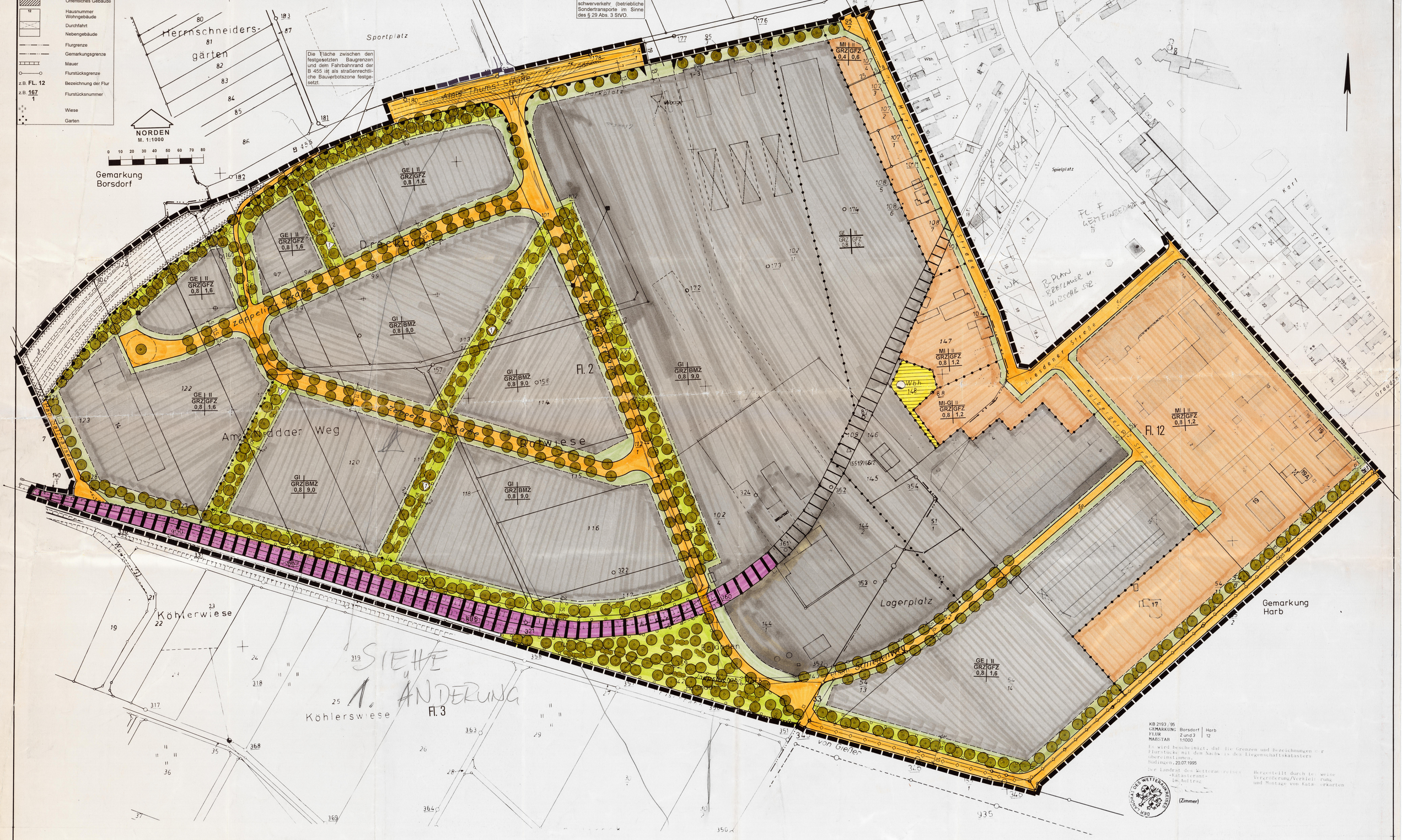


RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet
MI-G Mischgebiet - gegliedert gem. § 1 (4) BauNVO (keine Wohngebäude zulässig)
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
Die Breiten der Fahrbahnen und Gehwege sind jeweils durch Maßangaben in Metern festgelegt, soweit keine Maße angegeben, sind sie graphisch zu ermitteln.
Werks- Zu- und Abfahrt, nur für den betrieblichen Werksschwerverkehr
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sichtdreieck
Bahnanlagen
Ehemalige Gleisanlage

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen
Transformatorenstation
Wasserwirtschaftsflächen
Unterirdische Hauptabwasserleitung

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB
Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
Die geplanten Grüngürtel, die die beiden großen Industriegebietsflächen von Südwesten nach Nordosten durchziehen und kammern, sind als Idealverbindung gedacht. Sollte sich aus bautechnischen Gründen eine Realisierung an dieser Stelle nicht verwirklichen, so kann diese Achse auch seitlich verschoben oder verlagert werden. In jedem Fall aber ist eine Grünverbindung gleicher Flächengröße anzulegen.
Parallel zur Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung ist an der östlichen Seite eine 15 m breite Pflanzung anzulegen. Die erforderlichen Grundstückszufahrten sind im Bereich der Pflanzfläche zulässig.

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Unverbindliche Grundstücksgrenzen
Erdaufschüttung als Schutzwall, bis 3,00 m über gewachsenem Gelände zulässig

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

2.1 Gem. § 1 (4) BauNVO

2.1.1 Im GE- und GI-Gebiet sind Lebensmitteleinzelhandelsmärkte nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

2.2 Gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO

2.2.1 Das Baugebiet wird nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten, ausbreitungswirksamen und flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in dB(A) je qm dürfen - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes - von den Betrieben nicht überschritten werden.

	Maximal zulässiger, flächenbezogener Schall-Leistungspegel in dB(A) je qm	
	tagsüber	nachts
Industriegebiet (GI)	65	50
Gewerbegebiet (GE)	62	47

2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.3.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.3.3 Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.3.4 Das anfallende Dachflächenwasser von mind. der Hälfte der Dachflächen ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm anzurechnender Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig. Im übrigen wird auf § 51 (3) Hess. Wassergesetz verwiesen.

2.3.5 Parkplätze sind mit jeweils einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.

2.4 Gem. § 9 (11) BauGB

2.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen für Garagen (Pkw und Lkw) sind entsprechend der Betriebsart und Betriebsgröße einzurichten und in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen.

2.5 Zuordnung

2.5.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Randeingrünungen.

2.6 Gliederung des Mischgebietes

Für das MI-G-Gebiet wird gem. § 1 (4) BauNVO festgesetzt, daß hier keine Wohngebäude zulässig sind.

2.7 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.7.1 Im MI- und GE-Gebiet ist eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m zulässig, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenwände mit den Oberkanten der Dachflächen. Eine Überschreitung durch geneigte Dachflächen und untergeordneten Dachaufbauten ist zulässig.

3. HINWEIS

3.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes und im Heilquellenschutzgebiet (Zone IV und D). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.2 Bei Bauarbeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.3 Im Süden des Plangebietes liegt ein vorgeschichtliches Hügelgräbergelände. Bauvorhaben bedürfen deshalb einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 16 HDSchG.

3.4 Vor einer eventuellen Überbauung der ehemaligen Gleisanlagen sind orientierende Bodenuntersuchungen zur Ermittlung eventueller Altlasten vorzunehmen.

3.5 Im Falle der Aufschließung von Grundwasser während der Bauarbeiten ist dies der Unteren Wasserbehörde beim Landrat anzuzeigen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :
Altstädter Mostapfel
Ananas-Renette
Baumann Renette
Boskenapfel
Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Jakob Lebel
Kanada Renette
Landsberger Renette
Renette von Zuccalmaglio
Rheinischer Bohnapfel
Roter Eiserapfel
Roter Triescher Weinapfel
Schafsnase
Schöner von Boskoop
Winterrambour

Birnen :
Blumenbachs Butterbirne
Diels Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise von Avianches
Hofratsbirne
Kostliche von Charneau
Madam Bote
Mollenbusch
Pastorenbirne
Weiße Winterbirne

Pflaumen/Zwetschgen
Große grüne Reineclaude
Hauszwetsche
Ehringer Frühzwetsche
Mirabelle von Ranch

4.2 Bäume :

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphylla	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

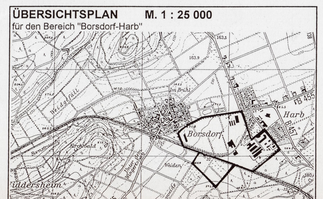
4.3 Sträucher :

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. "Veitchii"	- Wilder Wein

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000
für den Bereich "Borsdorf-Harb"



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 03.07.1992	Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 11.10.1993 und Offenlegung vom 18.10.1993 bis 25.10.1993
Bürgermeisterin / 1. Stadtrat	
OFFENLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 14.11.1994 bis 16.12.1994 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 05.11.1994 vollendet. Erneute Offenlegung vom 06.06.1995 bis 07.07.1995. Die Bekanntmachung war vollendet am 26.05.1995.	Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 07.11.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Bürgermeisterin / 1. Stadtrat	Bürgermeisterin / 1. Stadtrat
	AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 12. Feb. 96
Az.: IV/34 Gld 09/01 - Borsdorf 4 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

STADT NIDDA
STADTTEIL BORSDORF-HARB

BEBAUUNGSPLAN KARTE 1
"GEWERBEGEBIET BORSDORF-HARB"
Der Bebauungsplan besteht aus den Karten 1 und 2

PLANUNGSSTAND: Aug. 1992, Mai 1993, Juli 1994, Okt. 1994, April 1995, Aug. 1995