



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 8. Okt. 1997



Nutzungsschablone					
Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschoße	maximale Traufhöhe	Bauweise
GE 1	0,4	-	-	6,50m	-
GE 2	0,4	0,8	II	-	0

Zeichnerische Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiete § 9 (1) BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl § 9 (1) BauGB
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl § 9 (1) BauGB
II	Zahl der Vollgeschoße, Höchstzahl § 9 (1) BauGB
TH	Höhe baulicher Anlagen, Obergrenze der Traufhöhe § 9 (1) BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
0	Offene Bauweise § 9 (1) BauGB
---	Baugrenze § 9 (1) BauGB

Verkehrsflächen		§ 9 (1) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	
	öffentliche Parkfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		§ 9 (1) BauGB
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein- Ausfahrt	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 (1) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
Grünflächen		§ 9 (1) BauGB
	Verkehrsgrün	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) BauGB	
	Bäume (Anpflanzung) § 9 (1) BauGB	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) BauGB	
	Stellplätze § 9 (1) BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (1) BauGB	
Sonstige Darstellungen		
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Bemaßung	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. Nr. 16 S. 479).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Abweichend von den Festsetzungen des § 8 BauNVO sind auf der Grundlage von § 1, Abs. 4, 5, 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:	
- Lagerplätze	
- Bordellbetriebe	
- Vergnügungsstätten	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und 2 gelten die Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ), die in der Nutzungsschablone angegeben sind.	
Im Gewerbegebiet GE 1 wird eine höhere als in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,82 zugelassen.	
1.3 Höhe baulicher Anlagen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 richtet sich nach den Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe ist die Fertighöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Technische Aufbauten sind über die Traufhöhe hinaus zulässig.	
Traufe ist die Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses.	
1.4 Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) Nr. BauGB § 12 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und 2 sind Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder abweichend von § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.	
Garagen sind in den GE 1 und 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
1.5 Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. BauGB § 14 BauNVO
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.	
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.	
1.6 Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die Pflanzgebote entlang der Niddastraße sind mit heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste (Festsetzung 2.5) durchzuführen. Es sind Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu verwenden.	
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 87 HBO

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 87 (1) Nr. 1 HBO
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15° alter Teiler.	
2.2 Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	§ 87 (1) Nr. 4 HBO
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in folgenden Ausführungen möglich: wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %-igem Fugenteil, Rasengitter- und Kammersteine, Schotterterrassen, Okopflaster. Voll versiegelte Ausführungen sind unzulässig.	
2.3 Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen	§ 87 (1) Nr. 3 HBO
Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Straße im Endausbau nicht überschreiten.	
2.4 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	§ 87 (1) Nr. 5 HBO

Es sind im Gewerbegebiet GE 1 mind. 18 % und im Gewerbegebiet GE 2 mind. 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist in den Gewerbegebieten GE 1 und 2 ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Je angefangene 30 m² Grundstücksfläche ist in den Gewerbegebieten GE 1 und 2 ein Strauch der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

2.5 Gehölsauswahl § 87 (1) Nr. 5 HBO

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird folgende Auswahl von für den Standort geeigneten Gehölzen als verbindlicher Katalog festgesetzt.

Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

(4x v, mB, Stu 20 - 25 cm)

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(3x v, mB, Stu 18-20 cm)

Sträucher	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

(2x v, 100 - 150 cm hoch)

Als Heckenpflanzen auch noch:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

(Heister 2x v, 200 - 250 cm hoch)

3. PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE AUF DER GRUNDLAGE ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB NACHRICHTLICH IN DEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERNOMMEN WERDEN

3.1 Bodendenkmäler	Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
3.2 Heilquellenschutzgebiet	Der Planungsbereich liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984, StAnz. 1984, S. 2352).
3.3 Verwertung von Oberflächenwasser	Gem. § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
3.4 Bodenbelastungen	Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 HAftlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
3.5 Richtfunkverbindung	In einem Teil des Planbereiches verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, ist in der in der Planzeichnung eingetragenen Richtfunktrasse der Deutschen Telekom die maximal zulässige Bauhöhe auf 8,0 m über Grund beschränkt. Wird eine höhere Bebauung beabsichtigt, ist die Deutsche Telekom zu benachrichtigen.
3.6 Straßenrechtliche Vorschriften	Gemäß § 9 (6) FStrG sind Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesstraße 275 in der 40 m Baubeschränkungszone grundsätzlich auszuschließen. Die Bundesstraße erfüllt hier unmittelbare Zubringerfunktion zur Autobahn 45. Diese Forderung ist aus Verkehrssicherheitsgründen zwingend einzuhalten.
3.7 Schutz von Kabeltrassen	Von dem Baugebiet darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu den Straßen hin muß blendfrei sein.

Wenn tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, ist möglichst ein seitlicher Abstand zwischen Stammachse und Kabel von mindestens 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlage zu treffen, die u.a. im „Regelwerk Abwasser – Abfall, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89“ festgelegt sind.

Für die 20 kV-Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN VDE 0210/12.85 von je 7,50 m links und rechts der Leitungsschneise einzuhalten. Bei geplanten Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der 20 kV-Freileitung reduziert sich die Schutzstreifenbreite von 7,50 m auf 5,50 m. Entgegen der Leitungsschneise ist eine Schutzstreifenbreite von 3,50 m einzuhalten.

Innere des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leitersseil bei größtem Durchgang heranreichen. Dies entspricht im Bereich der Grundstücke einer max. Wuchshöhe von ca. 4,0 m.

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Aufstellungsbeschuß:
Beschuß der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in am

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Florstadt
Florstadt, den

Bürgerbeteiligung:
Bekanntmachung der Gelegenheit zur Erörterung in am
Öffentliche Auslegung zur allgemeinen Einsichtnahme gem. § 3 (1) BauGB vom bis einschließlich.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Florstadt
Florstadt, den

Auslegungsbeschuß:
Beschuß der Gemeindevertretung am
Bekanntmachung der Auslegung in am
Öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom bis einschließlich.

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Florstadt
Florstadt, den

Satzungsbeschuß:
Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 von der Gemeindevertretung am

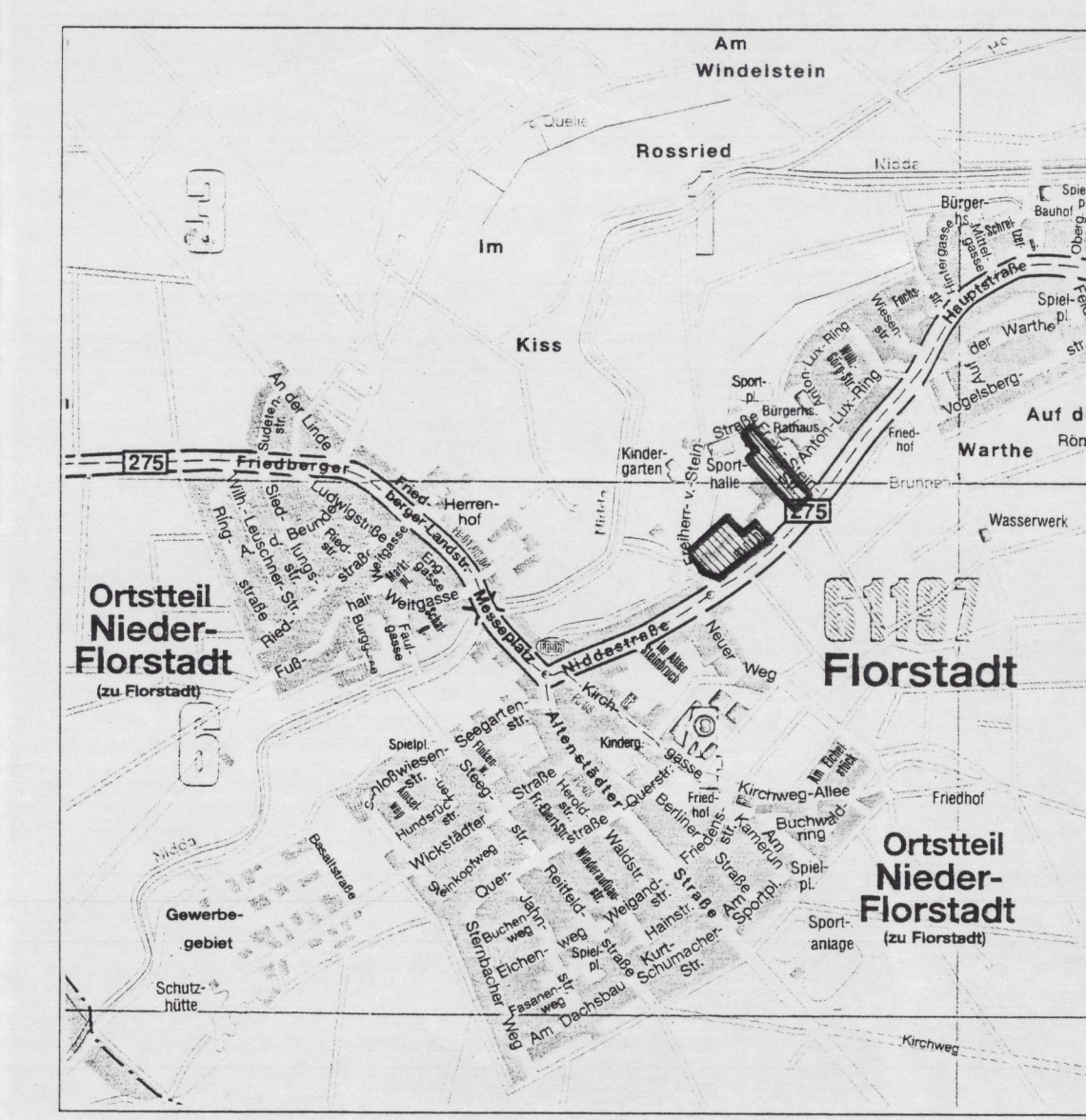
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Florstadt
Florstadt, den

Bekanntmachung:
Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und der öffentlichen Einsichtnahme in am

Rechtsverbindlich am

Gemeinde Florstadt Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Kraftwagenbetrieb Wetterau und angrenzende Gewerbegebiete



PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS		Hessisch	1/100	Planungsamt	Beauftragter	Maßstab
PLANUNGSGESellschaft MBH		Projekt Nr.	9/1022	Verfahrensstadium	Gezeichnet	Maßstab
ARCHITEKTEN BDA		Autoren				
Freiburg - Berlin - Weimar - Leipzig		CAD - File				
Date		16.08.1976				