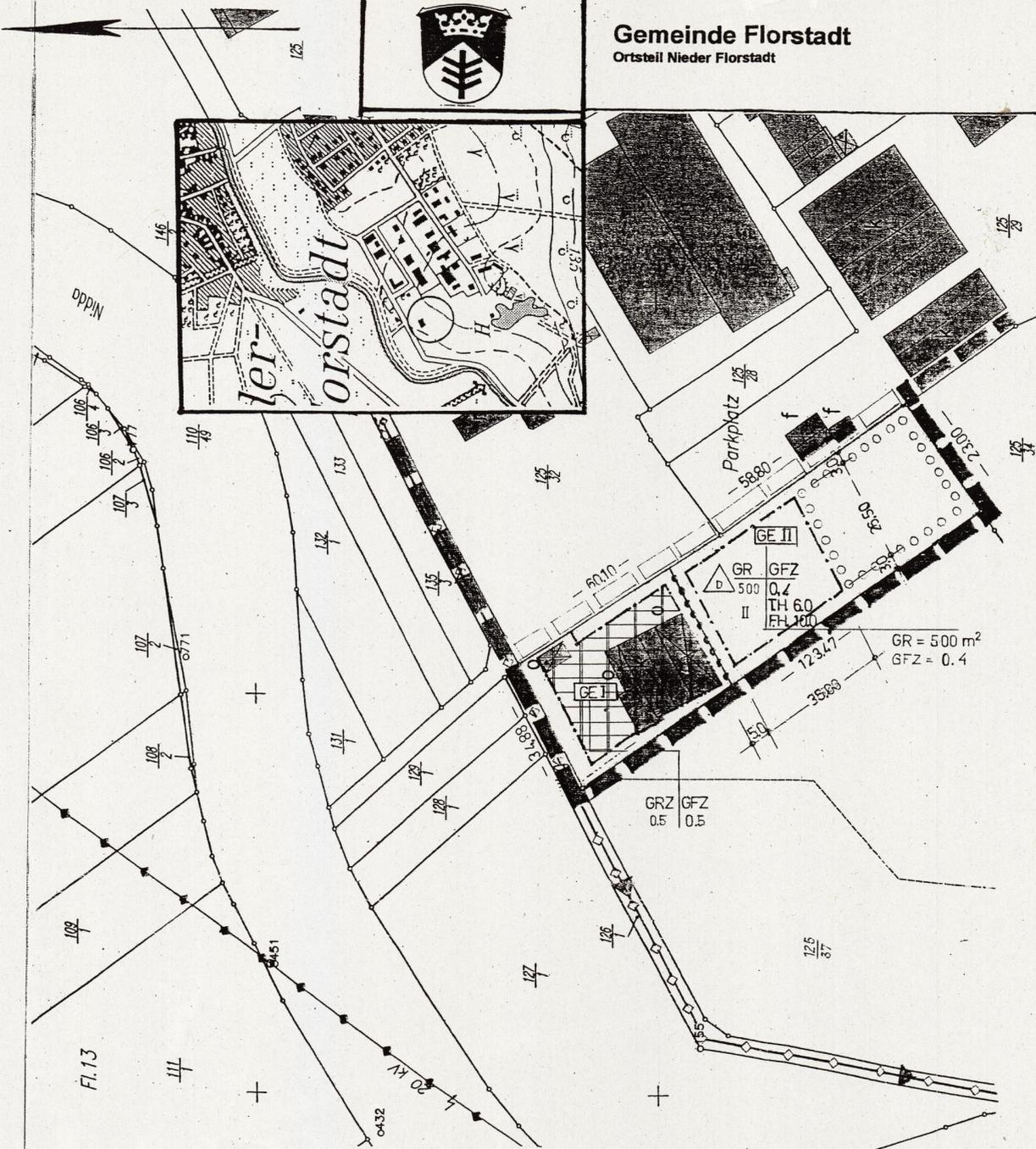


RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990)
Die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990)
Die Hessische Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.1998)

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM: BAUGB U. BAUNVO**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und (9) sowie § 8 BauNVO
1.1.1 Im Gewerbegebiet – GE I – sind Wohnungen unzulässig.
1.1.2 Im Gewerbegebiet – GE II – sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.
1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
1.3 Gemäß § 1a i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellflächen sowie Zufahrten und Gehwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch weittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen usw.), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das von den Dachflächen abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht verwendet wird und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2 **EINGRIFFSAUSGLEICH**
Der Umfang des Eingriffsausgleichs entspricht dem im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu dieser Satzung ermittelten Umfang.
Die Durchführung des Ausgleichs wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Florstadt gem. § 11 BauGB gesichert.
- 3 **HINWEISE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
3.1 **Gewässerschutz**
Der Geltungsbereich der Satzung liegt in Zone „D“ des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 45 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu verfahren. Eine dauerhafte Ableitung des aufgeschlossenen Grundwassers in die Kanalisation ist nicht zulässig. Gemäß § 51 Abs. 3 HWG (und etwa sinngemäß § 42 Abs. 1 HBO – s. dort) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, bei demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (s. hierzu 1.3). Im Fall einer Brauchwasserentnahme sind die Anforderungen an Bau und Betrieb der Anlagen, enthalten im Erläss v. 4.2.99 III 7 – 79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999, s. 709), zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnispflichtig, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen GW – Abstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (Erläss v. 2.5.94, StAnz. 22/94). Vor einer Versickerung ist zu prüfen, ob die Durchlässigkeit des Untergrundes hierfür ausreichend ist. Sofern das Niederschlagswasser nicht über die natürliche Bodenpassage versickert wird, ist als Anlagenart ein Mulden-Rigolensystem vorzusehen.
3.2 **Erdbauarbeiten**
Bei Erdbauarbeiten erkennbare Bodendenkmäler sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
Im Bereich von Versorgungsleitungen – auch im unmittelbaren Anschluss an das Satzungsgebiet – sind Erdbauarbeiten und Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
Der Zubringerkanal zur Gruppenkläranlage „Horloftal“ verläuft in der Wegeparzelle 126/1, an der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes.
Eine 20 KV – Freileitung führt in ca. 75 m Entfernung von der nordwestlichen Ecke des Satzungsgebietes vorbei.
3.3 **Altflächen**
Auf den angrenzenden Grundstücken, Flur 13, Nr. 125/34 und 125/37 befindet sich eine stillgelegte Deponie der Gemeinde Florstadt, die in der Altflächendeckelung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Schlüsselnummer 440 007 020 000 003 registriert ist. Die genauen Ausmaße des verfüllten ehemaligen Steinbruches sind nicht bekannt. Sollte sich der Deponiekörper teilweise noch aus das Flurstück 125/36 erstrecken, kann es beim Aufbrechen des Deponiekörpers u.a. zu unkontrollierbaren schleimenden Gasaustritten kommen.
Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungen, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wetterau zu benachrichtigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA 2 – Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt, zu untersuchen und zu entsorgen.
Vor Baubeginn sollte daher für das Flurstück 125/36 ein Bodengutachten erstellt werden.
3.4 **Bepflanzung**
Gemäß § 9 Abs. 1 HBO und dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung sind die nicht überbauten Flächen des Grundstückes als Abgrenzung zur Feldlage zu bepflanzen und die Bepflanzung zu unterhalten.
Nicht überbaubare Flächen sind einzugrünen.



Gemeinde Florstadt
Ortsteil Nieder Florstadt

Planzeichen für Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE I u. II Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE I	GRZ 0,5	Grundflächenzahl	I	Zahl der Vollgeschosse
	GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl		
	TH = 5,00m	Maßzahl		
	FH = 8,00m	Maßzahl		
		TH = Traufhöhe		
		FH = Firsthöhe		
GE II	GR 500 m ²	Grundfläche	II	Zahl der Vollgeschosse
	GFZ 0,4	Größe der Grundfläche		
	TH = 6,00 m	Geschoßflächenzahl		
	FH = 10,00 m	Maßzahl		
		TH = Traufhöhe		
		FH = Firsthöhe		

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- o o o o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag gem. § 9 Abs.1 Nr. 25(a)
Festsetzung: Nicht überbaubare Fläche ist einzugrünen

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- Abwasserhauptkanal des Abwasserverbandes „Horloftal“
- Wasserleitung der Gemeinde Florstadt
- 20 KV – Leitung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

Ergänzungssatzung
GEM. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
"Im Hartigfeldchen"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 17.04.2002

Bürgermeister/Dienstsiegel
Unger Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG:

Gem. § 34 (5) Satz 1 BauGB, i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB: Die betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 21.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Zeit vom: 25.07.2002 bis einschl. 09.08.2002 aufgefordert.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Gem. § 34 (5) Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Nr.3 BauGB: Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Zeit vom 25.07.2002 bis einschl. 09.08.2002 aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS:

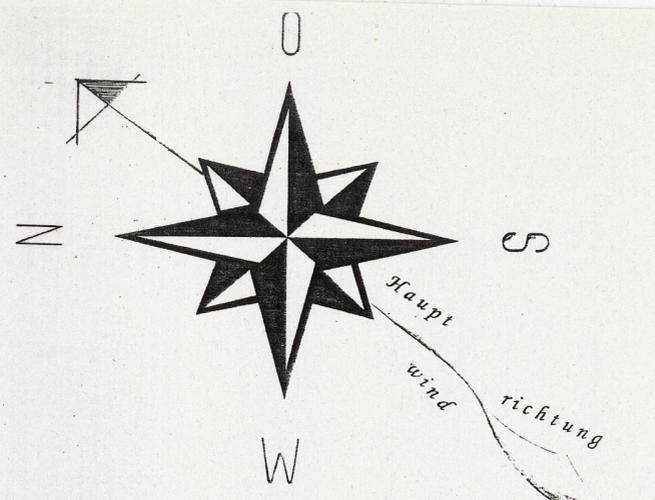
Die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wurde in der vorliegenden Form nach Abwägung der eingegangenen Anregungen am 13.11.2002 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Florstadt als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde gebilligt.

Florstadt, den 23.12.2002

Unterschrift / Dienstsiegel
Unger Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt
am 24.2.2003
Az.: III 31.2-61.002/01-55
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Alber-Hes



INKRAFTTRETEN:

Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist diese Satzung in Kraft getreten.

Florstadt, den _____

Unterschrift / Dienstsiegel

GEMEINDE FLORSTADT
Ergänzungssatzung „Im Hartigfeldchen“

PLAN ZUR ERGÄNZUNGSATZUNG

Maßstab 1 : 1.000

Planung :
Karl Wilhelm Zimmer
Diplom - Ingenieur
Am Dachsbau 23
61197 Florstadt

[Handwritten signature]