

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzungen nach Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 (S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Gesetzesänderungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004, bekannt gemacht im BGBl. 2004 I Nr. 31, S. 1959ff), in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzettelverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 56), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

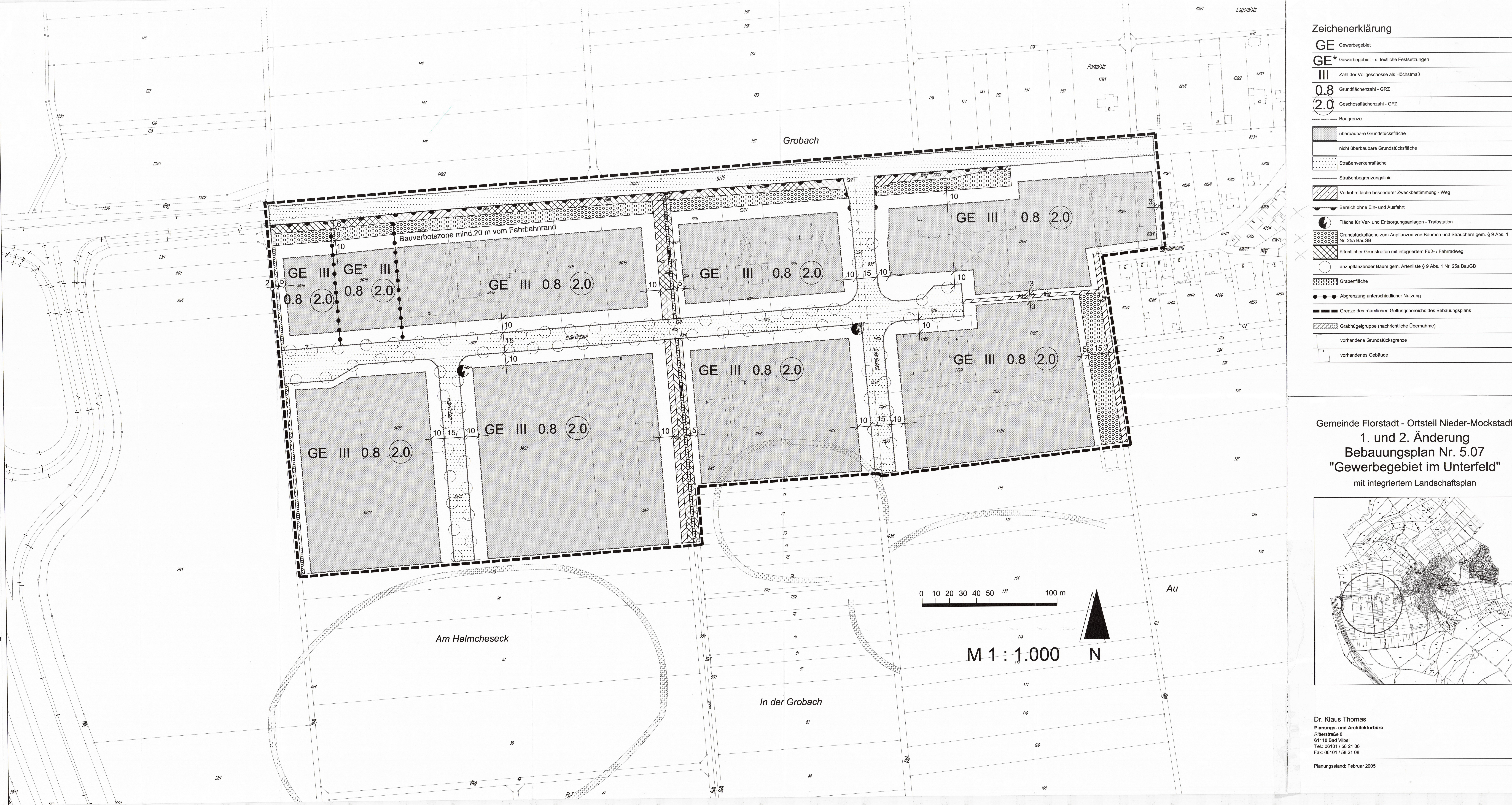
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, mit der Einschränkung, dass je Betrieb 1 Wohnung zulässig ist.
- 1.2 Für gewerblich genutzte Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB).
- 1.3 In dem zeichnerisch festgesetzten GE* ist ein Fachmarkt für Pferdeartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig. Jeglicher Verkauf von Tieren ist hier unzulässig.
- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung**
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Pflanzlisten anzupflanzen und zu erhalten.
- 2.2 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums und der benachbarten Bereiche sind entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
- 2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 100 qm nicht überbaubar Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten.
- 2.4 Die als Grünflächen zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind von Verdrichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als freiwachsende Hecke mit einer Leitpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.
- 2.5 Je 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau 1. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarum Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen.

- 3 Festsetzungen gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist die Traufhöhe der Gebäude, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, auf 12 m zu begrenzen.
- Ausgenommen von dieser Regelung sind die Bereiche westlich der Hauptgebietszufahrt "In der Grobach" (= westlich der Parzellen 63/6 und 103/2), in denen im Einzelfall betriebsbedingt notwendige Hochlager und Silos, die einem Gewerbetriebein zugeordnet sind, sowie untergeordnete Bauteile wie Schornsteine usw. zulässig sind (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 3.2 Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2 m breiter Streifen mit Gehölzen räumlich wirksam zu bepflanzen.
- 3.3 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 3.4 Erforderliche Sichtfelder an der Bundesstraße sind von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämmе, auf 2,50 m aufgesteilt.
- 4 Allgemeine Hinweise**
- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.3 Gemäß Hessischem Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Bei der Errichtung von Zisternen wird empfohlen, den Überlauf in Versickerungsschächte etc. münden zu lassen.
- Für die Nutzung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken sind die Anlagen nach den einschlägigen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- 4.4 Eine Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers in die Kanalisation auf Dauer über Dränageleitungen hat zu unterbleiben.
- 4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht, die Firstrichtung ist zur Ausnutzung dieser Anlagen in West-Ost-Richtung auszurichten.
- 4.6 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße oder der Autobahn ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.
- In der im Plan zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone entlang der Bundesstraße ist in einer Tiefe von 20,00 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art, also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen, unzulässig. Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb dieser Bauverbotszone nicht zulässig, innerhalb einer 40,00 m breiten Baubeschränkungszonen entlang der Bundesstraße genehmigungspflichtig.
- 4.7 Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz nur eine Löschwasseremenge von 1.600 l/min zur Verfügung gestellt werden kann. Die darüber hinausgehende benötigte Löschwasserversorgung ist durch geeignete Maßnahmen - wie drucklose Vorratsbehälter - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.
- Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Stingersteine und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.
- Im südlichen Randbereich des Plangebiets werden nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde 2 vorgeschichtliche Grabhügelgruppen mit insgesamt ca. 30 Hügeln, vorwiegend der Hallstattzeit, angeschnitten. Die Bereiche sind nachdrücklich in die Planzeichnung übernommen worden. Da in diesen Bereichen mit Funden zu rechnen ist, ist im Rahmen der Baumanträge eine Untersuchung durchzuführen. Das Vorgehen ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 4.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagernungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, die Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Weiterkreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

- 5 Pflanzliste**
- Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen.
- a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)**
- Stadtbäume sind mit "geeignetem", hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten auszuwählen.
- Aster campestris (Feldahorn), *Carpinus betulus (Hainbuche), *Cornus mahaleb (Stachelbeere), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria (Hornbuche), *Sorbus aucuparia (Vogelbeere) und Hainbuche (Hainbuche).
- c) Sträucher**
- Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehre), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose) u.a. sp., Salix caprea (Weiden), Salix caprea (Weiden), Viburnum lantana (Wilder Stachelbaum).
- Pflanzqualität zu a, b und c:**
- Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung) - Hochstämmе mit Ballen 2 x x, 10-12 Stk., Hochstämmе mit Ballen 3 x x, 18-20 Stk., Kleine Laubbäume (Größtsträucher (Bäume II. Ordnung) - Hochstämmе mit Ballen 3 x x, 15-18 Stk., Stäbchen mit Ballen 3 x x, 125-150 oder 100-120, Heister mit Ballen 2 x x, 125-150, Heister ohne Ballen 2 x x, 125-150, Heister ohne Ballen 2 x x, 80-100 oder 125-150, auch als Stäbchen mit Ballen 3 x x.
- d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.**
- Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ gflg. + wenig gflg. (ungenießbar) gekennzeichnet.
- Salzalkmiller**
- Campylopus radicans (Tropenlaubmoos), Equisetum arvense (Schildfarn), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelstamm" (Lurcheibere), Parthenocissus vitacea (Vitis), Vitis rotundifolia (Vitis).
- Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen**
- Achillea argentea (Südpflanz), Achillea millefolium (Millefolium), Anemone nemorosa (Pfeifenwind), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Glockenblume), Vitis-Arten (Weizen), Vitis rotundifolia (Vitis).
- e) Extensive Dachbegrünung**
- Extensive Dachbegrünung wird naturnahe angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kriechern und Gräsern gebildet.
- Extensive Begrünung für Flachdächer**
- Moss-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moss-Kraut-Begrünungen, Sedum-Kraut-Begrünungen, Gra-Kraut-Begrünungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 09.09.1999.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Offenlage gem. § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB in der Zeit vom 17.07.2000 bis einschließlich 21.08.2000. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2000.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 26.03.2001 bis einschließlich 09.04.2001. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.03.2001.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 20.06.2001
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2002 bis einschließlich 09.12.2002. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.11.2002.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Erneut als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 29.01.2003.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.02.2003.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
2. Änderungsbeschluss aufgestellt gem. § 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 01.12.2004.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2004 bis einschließlich 24.01.2005. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.2004.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 23.02.2005.
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11. März 2005
- Florstadt, den 15. März 2005
- Unger, Bürgermeister



- Zeichenerklärung**
- GE** Gewerbegebiet
- GE*** Gewerbegebiet - s. textliche Festsetzungen
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0.8** Grundflächenzahl - GRZ
- 2.0** Geschossflächenzahl - GFZ
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Trafostation
- Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- öffentlicher Grünstreifen mit integriertem Fuß- / Fahrradweg
- anzupflanzender Baum gem. Artenliste § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grabenfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gratzhügelgruppe (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude

Gemeinde Florstadt - Ortsteil Nieder-Mockstadt

1. und 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 5.07

"Gewerbegebiet im Unterfeld"

mit integriertem Landschaftsplan



Dr. Klaus Thomas

Planungs- und Architekturbüro

Ritterstraße 9

61118 Bad Vilbel

Tel.: 06101 / 58 21 06

Fax: 06101 / 58 21 08

Planungsstand: Februar 2005