



GEMEINDE FLORSTADT - OT NIEDER-MOCKSTADT

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5.07 "GEWERBEGEBIET IM UNTERFELD"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004, bekannt gemacht im BGBl. 2004 I Nr.31, S.1359ff), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

unverändert

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

unverändert

3 Festsetzungen gem. § 81 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 im Einzelfall betriebsbedingt notwendige Hochlager und Silos, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind sowie untergeordnete Bauteile wie Schornsteine usw. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

3.2 unverändert

3.3 unverändert

3.4 unverändert

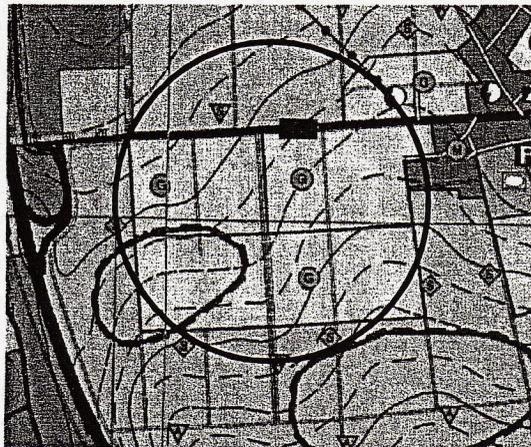
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Veröffentlichung am 14.02.2003 rechtskräftig geworden.

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan 2000 ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche, Bestand ausgewiesen.

4.3 Flächennutzungsplanung

Der seit 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Florstadt stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Im Südwesten und Südosten gibt es die nachrichtliche Eintragung von Hügelgräbern.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2001

5 Inhalte der Planänderung

Nötig ist eine Bebauungsplanänderung, um im konkreten Fall den Bau eines Hochlagers zu ermöglichen, das die bisherige Höhen-Obergrenze überschreiten würde. Die für das gesamte Plangebiet geltende Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.1 soll Gewerbebetrieben den Bau von Gebäudeteilen über 12 m Traufhöhe ermöglichen.

Die Ergänzung ermöglicht im Einzelfall betriebsbedingt notwendige Hochlager und Silos, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind sowie untergeordnete Bauteile wie Schornsteine usw.

Wichtig ist im Fall des Hochlagers die „betriebsbedingte Notwendigkeit“. Dadurch wird ausgeschlossen, dass zum Beispiel selbständige Lager oder Logistikzentren entstehen. Die Koppelung mit betrieblichen Erfordernissen stellt sicher, dass die Höhenfestsetzung lediglich bei erwünschten arbeitsplatzintensiveren Betrieben ausgeschöpft wird und sich mit Entwicklungszielen der Gemeinde deckt.

6 Bewertung des Eingriffs

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.1 hat keinen Einfluss auf die rechnerische Bewertung des Eingriffs, da hier lediglich eine Höhenüberschreitung für Bauteile innerhalb der bereits festgesetzten Bauflächen ermöglicht wird.