

RECHTSGRUNDLAGEN

FESTSETZUNGEN nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), 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 Planlichtheitsverordnung vom 16.12.1990 (BGBl. I, 58), 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 Verkaufsfäche 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 überbauter Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.

2.4 Die als Grünstreifen zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als freiwachsende Hecke mit einer Leitpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.

2.5 Je 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau 1. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarem 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.

3.2 Als Mindestbegrenzung 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 sich behindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,30 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämme, auf 2,50 m aufgest. 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 Befruchtungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswaschungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Gemäß Hessischem Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet 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 Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße genehmigungspflichtig.

4.7 Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz nur eine Löschwassermenge von 1.800 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, Steingeräte und Skelettfunde, 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 Hügel, vorwiegend der Hallstattzeit, angeschnitten. Die Bereiche sind nachträglich in die Planzeichnung übernommen worden. Da in diesen Bereichen mit Funden zu rechnen ist, ist im Rahmen der Bauanträge eine Untersuchung durchzuführen. Das Vorgehen ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.10 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettfunde, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

4.11 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.12 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.13 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.14 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.15 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.16 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.17 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

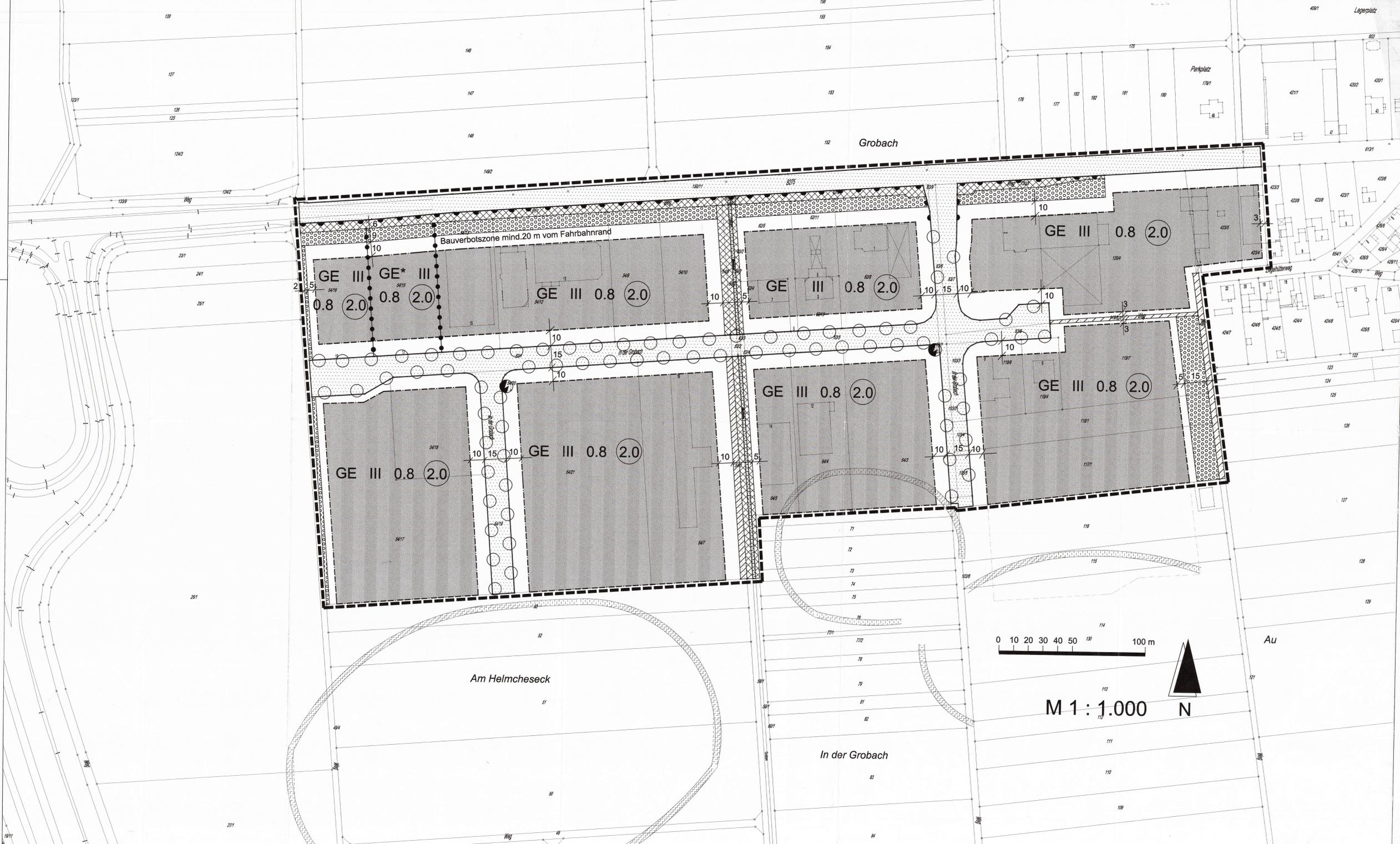
4.18 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, die Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.19 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.20 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Abfallmaterial, 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

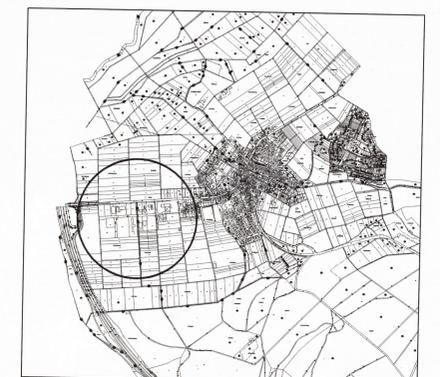
Table with 2 columns: Pflanzqualität zu a, b und c; and Pflanzliste. Lists various tree and shrub species like Große Laubbäume, Hochstämme, and Sträucher.

VERFAHRENSVERMERKE section containing 20 numbered entries with dates and signatures of the Mayor (Wagner, Rüdigermeister) regarding planning decisions and public consultations.



Zeichenerklärung (Legend) section defining symbols for building types, green spaces, and other planning elements. Includes a scale bar and north arrow.

Gemeinde Florstadt - Ortsteil Nieder-Mockstadt Änderung Bebauungsplan Nr. 5.07 "Gewerbegebiet im Unterfeld" mit integriertem Landschaftsplan



Contact information for Dr. Klaus Thomas, Planungs- und Architekturbüro, including address, phone, and fax numbers. Also includes the planning date: Januar 2003.