TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den Gewerbegebieten 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 den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten unzulässig, wenn es sich um folgende kerngebietstypische Nutzungen handelt (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO):
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Betriebe mit Sexdarbietungen jeglicher Art wie Sexkinos, Lokale und Verkaufsstätten mit Videokabinen.

d.h. im Umkehrschluss, dass alle anderen Vergnügungsstätten wie Spielotheken etc. zulässig sind.

1.5 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 In dem als GE* festgesetzten Gewerbegebiet ist ein Fachmarkt für Pferdesportartikel 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 Die als öffentliche Grünflächen mit Entwässerungsmulde festgesetzten Randeingrünungen im Süden sind zu den Bauflächen hin, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als freiwachsende Hecke mit einer Leitpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen. Die für die Entwässerung erforderlichen Flächen sind zu begrünen.

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 Laubbaum 1. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen.

3 Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 In den Gewerbegebieten 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 Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie untergeordnete Bauteile wie Schornsteine usw. zulässig sind (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

3.2 In dem Industriegebiet ist die Firsthöhe der Gebäude, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, auf 40 m zu begrenzen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

3.3 In dem als GI* festgesetzten Industriegebiet ist die Traufhöhe der Gebäude, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, auf 12 m zu begrenzen. Untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen sind davon ausgenommen.

3.4 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

3.5 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 Hochstämme, auf 2,50 m aufgeastet.

4 Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt 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 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 sollte unterbleiben.

4.5 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße oder der Autobahn ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.

In der im Plan eingetragenen Bauverbotszone entlang der Bundesstraße ist in einer Tiefe von 20 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 m breiten Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße genehmigungspflichtig.

4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. zur Verfügung gestellt werden kann. Die darüber hinausgehende 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.

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

4.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, 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 Stadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5 Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten auszuwählen:

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Acer platanoides (Spitzahorn) *, Fraxinus excelsior (Esche) *, Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche)*.
Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen 2 x v., 10 -12 St.U., Hochstamm m. Ballen 3 x v., 16 -20 St.U.
b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Acer campestre (Feldahorn)*, Carpinus betulus (Hainbuche)*, Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere)*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere)* und Hochstamm-Obstbäume.
Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen 3 x v. 16-18 St.U., Solitär m. Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200, Heister m. Ballen 2 x v., 125 - 150, Heckenpflanzen o. Ballen 2 x v., 125 - 150
c) Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Pflanzqualität: Heckenpflanzen o. Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150, als Solitär m. Ballen 3 x v.
d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolares (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen)
e) Extensive Dachbegrünung: Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I, S. 662).

KATASTERÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten der Stadt Florstadt verwendet und durch die aktuellen Daten der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (Stand März 2008) ergänzt. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden für die Bauleitplanung keine Veränderungen vorgenommen.

Florstadt, den

VERFAHRENSVERMERKE

HINWEIS

Die 4. Änderung beinhaltet die Festsetzungen der 1., 2. und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet im Unterfeld" in Nieder-Mockstadt. Mit Rechtskraft der 4. Änderung werden die vorangegangenen rechtskräftigen Planfassungen aufgehoben.

PLANGESCHICHTE

Die 1. Änderung wurde gemäß Änderungsbeschluss vom 08.09.1999 eingeleitet und von der Gemeindevertreterversammlung am 20.06.2001 als Satzung beschlossen.

Ein erneuter Satzungsbeschluss wurde am 29.01.2003 gefasst. Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Änderungsplanung am 14.02.2003 in Kraft getreten.

Der 2. Änderungsbeschluss wurde am 01.12.2004 gefasst. Die Änderung im Vereinfachten Verfahren wurde am 23.02.2005 als Satzung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.03.2005 in Kraft getreten.

Der 3. Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am 28.02.2007 gefasst. Die Satzung wurde am 27.06.2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.07.2007 in Kraft getreten.

VERFAHREN

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB zur 4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.04.2008.

Florstadt, den 13. AUG. 2008 Siegel

Unger, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2008 bis einschließlich 19.05.2008.

Florstadt, den 13. AUG. 2008 Siegel

Unger, Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 04.06.2008.

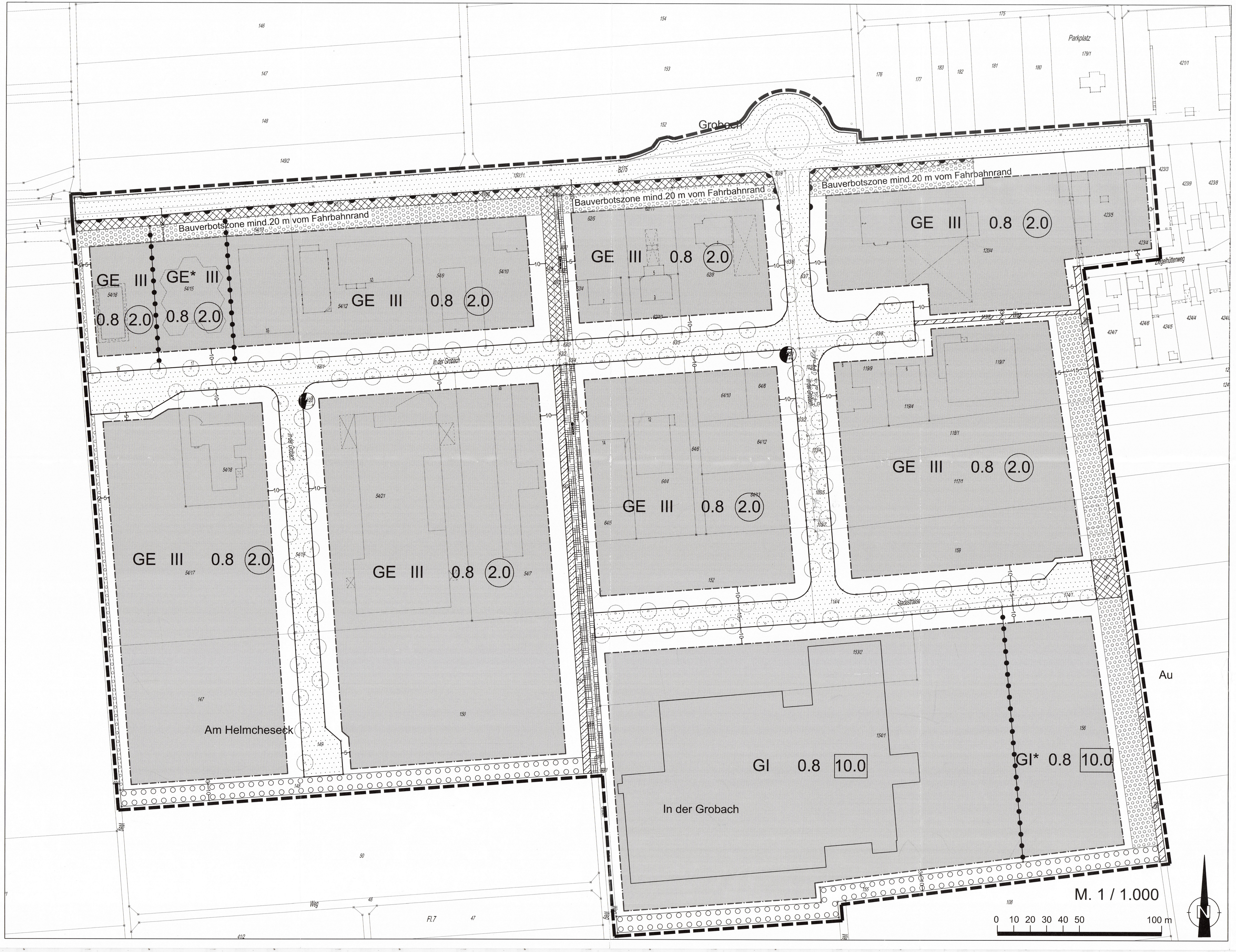
Florstadt, den 13. AUG. 2008 Siegel

Unger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2008

Florstadt, den 13. AUG. 2008 Siegel

Unger, Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

GE	Gewerbegebiet
GE*	Gewerbegebiet - s. textliche Festsetzungen
GI	Industriegebiet - s. textliche Festsetzungen
GI*	Industriegebiet - s. textliche Festsetzung zur Höhenbeschränkung
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.8	Grundflächenzahl - GRZ
2.0	Geschossflächenzahl - GFZ
10.0	Baumassenzahl - BMZ
‒ ‒ · ‒	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
○ ○ ○	öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Entwässerungsmulde
▦	öffentlicher Grünstreifen
○	anzupflanzender Baum gem. Artenliste § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
▤	Grabenfläche
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
6	Gebäude / Grundstücksgrenze vorhanden

STADT FLORSTADT
Stadtteil Nieder-Mockstadt
Bebauungsplan Nr. 5.07
"GEWERBEGEBIET IM UNTERFELD"
4. Änderung

ÜBERSICHTSKARTE

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: Mai 2008