

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den nördlichen und östlichen Gewerbegebieten (GE+GE*) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, mit der Einschränkung, dass je Betrieb 1 Wohnung zulässig ist. Von dieser Zulässigkeit ausgenommen sind die drei GE* südlich der Straße „In der Grobach“. In diesen Gewerbegebieten** sind die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). *Die Zulassung ist in Form d. ist und ist die Zulassung aufzuheben!*

1.2 Für gewerblich genutzte Grundstücke wird eine Mindestgrundstückgröße von 1.000 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.3 In allen 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 kerngebietsübliche Nutzungen handelt (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO):
- Nachtclubs jeglicher Art,
- Betriebe mit Sexdarbietungen jeglicher Art wie Sexkino, Lokale und Verkaufsstellen mit Videokabinen.

1.5 In allen Industriegebieten sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Wohnungen, 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.

1.7 In allen Industriegebieten im Süden des Plangebiets sind Einzelhandelsunternehmen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind vor Ort produzierende und weiterverarbeitende Betriebe für die Selbstvermarktung, sofern die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

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 Baufächern 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 8 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen.

2.6 In direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Wegen sind nur kleinblättrige Baumarten zu pflanzen, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind hierbei zu beachten.

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 betriebliche 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 als GI festgesetzten Industriegebiet ist die Gebäudehöhe, 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 im Südosten 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 In dem als GI** festgesetzten Industriegebiet im Südwesten ist die Gebäudehöhe auf 155 m üNN zu begrenzen. Untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen sind davon ausgenommen.

3.5 In dem als GI** festgesetzten Industriegebiet im Südwesten sind für großflächige Fassadenteile nur gedeckte Farben zulässig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

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

3.7 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 aufgesteigt.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung einer Änderungsantrag bedarf.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen und Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Kabel und Trafostationen der OVAG sowie Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Arbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

4.3 Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone „D“ des Heilquellenschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (Staatsanzeiger 45/1992 S. 2836) und in der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks“ (Verordnung vom 07.02.1929). Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die in den Schutzgebietsverordnungen festgelegten Verbote und Genehmigungspflichten zu beachten.

4.4 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung des Überflufs von Zisternen in Versickerungsschächten unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnispflichtig ist. Die Ausführung ist im Einzelfall der Unteren Wasserbehörde abzuklären.

4.5 Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Drängleitungen ist nicht zulässig. Notwendige bauliche Maßnahmen zur Grundwasserhaltung sind der Wasserbehörde zur Abklärung einer Erlaubnispflicht anzuzeigen.

4.6 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße oder der Autobahn ausgehen, können von HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement 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.

4.7 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 Vorrätehalter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.8 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits 2003 eine archäologische Vor- und Hauptuntersuchung durchgeführt. Die Funde wurden dokumentiert. Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steinreste und Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

5 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 277.800 Biotopwertpunkte der Ökotoxikalanalyse „Umwandlung Intensivwiese in Extensivwiese“ in Stammheim Flur 15, Flurstücksnummer 42 zugeordnet.

6 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 Stk.U., Hochstamm m. Ballen 3 x v., 16-20 Stk.U.

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Acer campestre (Feldahorn) *, Camptulid latifolius (Hainbuche) *, Prunus mahaleb (Steinweibchen), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria (Mehlbere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere) und Hochstamm-Obstbäume.
Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen 3 x v., 16-18 Stk.U., Solitär m. Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200, Heister m. Ballen 2 x v., 125 - 150, Heckenpflanzung o. Ballen 2 x v., 125 - 150.

c) Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).
Pflanzqualität: Heckenpflanzung 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 (Trumpetenblume), Euonymus-for-tunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernnere), Parthenocissus tricuspidata "Veltch" (Wilder Wein).
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengrüne), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Gelbstäber), 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

KATASTERÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei der Gemeinde Florstadt vom April 2015 auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

HINWEIS

Die 5. Änderung beinhaltet die Festsetzungen der 1., 2., 3. und 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet im Unterfeld" in Nieder-Mockstadt. Mit Rechtskraft der 5. Änderung werden die vorangegangenen rechtskräftigen Planfassungen aufgehoben. Die Begründungen dieser vorherigen Planfassungen können auch weiterhin von Bedeutung sein und sind zur besseren Nachvollziehbarkeit heranzuziehen.

PLANGESCHICHTE

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

Ein erneuter Satzungsbeschluss wurde am 28.01.2003 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 Sitzung 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 Sitzung wurde am 27.06.2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.07.2007 in Kraft getreten.

Der 4. Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am 09.04.2008 gefasst. Die Sitzung wurde am 04.06.2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.06.2008 in Kraft getreten.

VERFAHREN

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB zur 5. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2015.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.06.2013 bis zum 05.07.2013 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2013 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 08.07.2013 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015.

Als Sitzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2015.

Florstadt, den 18. Dez. 2015

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.01.2016.

Florstadt, den 1. Jan. 2016

Unger, Bürgermeister

Unger, Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- GE Gewerbegebiet
- GE* Gewerbegebiet - s. textliche Festsetzung zur Nutzung
- GE** Gewerbegebiet - s. textliche Festsetzung zu Wohnungen
- GI Industriegebiet
- GI* Industriegebiet - s. textliche Festsetzung zur Höhenbeschränkung
- 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
- Gebäude / Grundstücksgrenze vorhanden

STADT FLORSTADT Stadtteil Nieder-Mockstadt Bebauungsplan Nr. 5.07 "GEWERBEGEBIET IM UNTERFELD" 5. Änderung und Erweiterung



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AGH
Rathaus, 8, 61118 Bad Vilbel
TEL: 06101/582108
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
Stand: Januar 2016