

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In den nördlichen und östlichen Gewerbegebieten (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 GE* südlich der Straße „In der Grobach“ und das Gewerbegebiet im Südosten. In diesen Gewerbegebieten* sind die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 In allen Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten unzulässig, wenn es sich um folgende kerngebietspische Nutzungen handelt (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO):
- Nachtlokale jeglicher Art,
 - Betriebe mit Sexdarbietungen jeglicher Art wie Sexkino, Lokale und Verkaufsstätten mit Videokabinen.
- 1.4 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).
- 1.5 In dem als GE* festgesetzten Gewerbegebiet ist ein Fachmarkt für Pferdeportartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig. Jeglicher Verkauf von Tieren ist hier unzulässig.
- 1.6 In dem Gewerbegebiet (GE) östlich der Stadastraße, zwischen den Straßen „In der Grobach“ sowie „In der Au“ sowie mit GE* festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsunternehmen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind vor Ort produzierende und weiterverarbeitende Betriebe für die Selbstvermarktung, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
- 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 Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
- 1.8 Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Hierbei sind die Sonderregelungen für den Bereich der Bauverbotszonen zu beachten (s. Allgemeine Hinweise unter 4.6).

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 Randengrünungen im Süden sind zu den Bauflächen hin, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als freiwachsende Hecke mit einer Leitpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen 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, Verriegelung 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 8 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau 1. Ordnung mit erhöhten, 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. § 91 HVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 In den Gewerbegebieten ist die Traufhöhe der Gebäude auf 12 m zu begrenzen. Die Höhe ist auf die Fahrhahnnitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstückskante zu beziehen. Bei Eckgrundstücken ist die Nord-Süd-Straße als Höhenbezug maßgeblich.
- Ausgenommen von dieser Regelung sind die Bereiche westlich der Hauptgebietszufahrt „In der Grobach“ / Stadastraße (= westlich der Parzellen 63/12 und 103/11), 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 als GI festgesetzten Industriegebiet ist die Gebäudehöhe auf 40 m zu begrenzen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die Höhe ist auf die Fahrhahnnitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstückskante zu beziehen. Bei Eckgrundstücken ist die Nord-Süd-Straße als Höhenbezug maßgeblich.
- 3.3 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.
- 3.4 In dem als GI* festgesetzten Industriegebiet im Südwesten sind für großflächige Fassadenteile nur gedeckte Farben zulässig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.
- 3.5 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 3.6 Erforderliche Sichtfelder an der Bundesstraße sind von sich behindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfrühdungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnmarkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämmige, 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 Änderungserlaubnis bedarf.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Katasterübereinstimmungsvermerk

Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei der Gemeinde Florstadt von 2019. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen. Zur Klarstellung wurde ein bestehendes Gebäude nachgetragen.

Hinweis

Die 6. Änderung beinhaltet die Festsetzungen der 1., 2., 3., 4. und 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet im Unterfeld“ in Nieder-Mockstadt. Mit Rechtskraft der 6. Änderung werden die vorangegangenen rechtskräftigen Planfassungen aufgehoben. Die Begründungen dieser vorliegenden 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 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 08.07.2007 in Kraft getreten.

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

Der 5. Änderungsbeschluss wurde am 23.09.2015 gefasst. Die Satzung wurde am 16.12.2015 beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.01.2016 in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke

Beschluss gem. § 2 BauGB zur 6. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2019. Für die Änderung wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 15.07.2019.

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020.

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 19.06.2020.

Florstadt, den 2.1. Aug. 2020

Unger, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Florstadt, den 2.1. Aug. 2020

Unger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.08.2020.

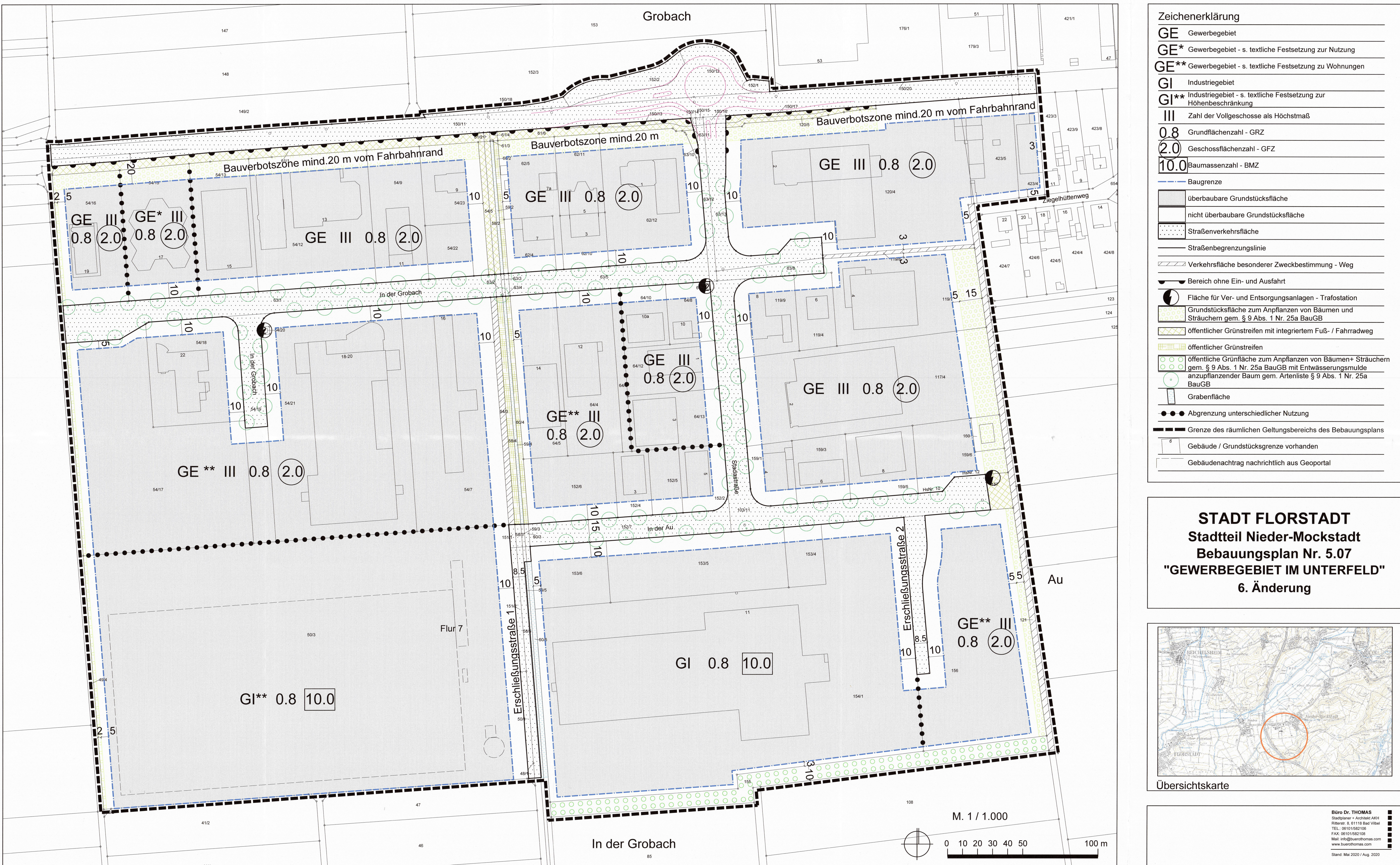
Florstadt, den 04. Sep. 2020

Unger, Bürgermeister

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Weinreben), Vitis-Arten (Weinreben), Vitis-Arten (Blaugarten)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Weinreben), Vitis-Arten (Weinreben), Vitis-Arten (Blaugarten)

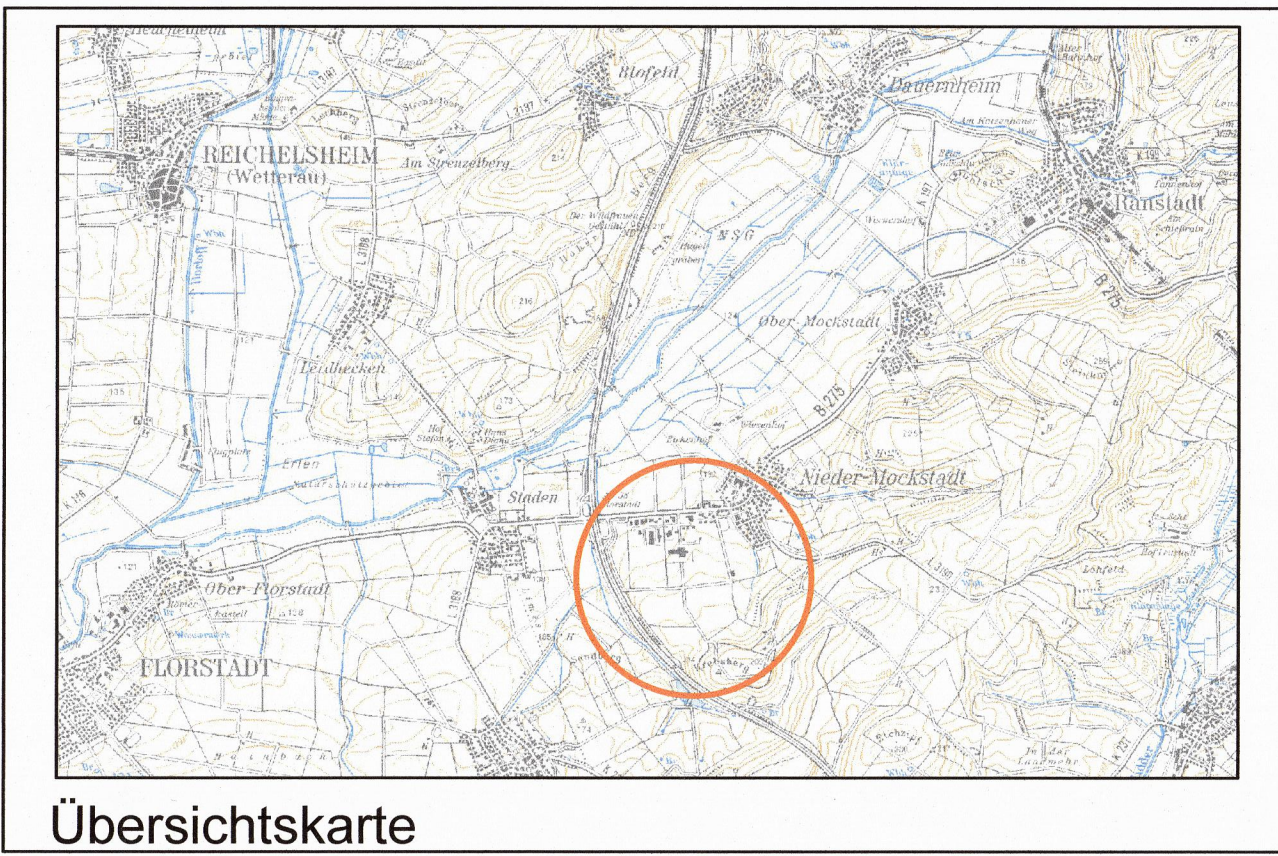
e) Extensive Dachbegrünung: Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen



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
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0.8 Grundflächenzahl - GRZ
- 2.0 Geschossflächenzahl - GFZ
- 10.0 Baumannsbeschränkung - 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
- öffentlicher Grünstreifen
- öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Entwässerungsmulde anzupflanzender Baum gem. Artenliste § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grabenfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gebäude / Grundstücksgrenze vorhanden
- Gebäudenachtrag nachrichtlich aus Geoportal

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



Übersichtskarte

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AGH
Rosenstr. 8, 61118 Bad Vilbel
Tel.: 06181/62106
Fax: 06181/62100
Mail: info@burothomas.com
www.burothomas.com
Stand: Mai 2020 / Aug. 2020