## 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 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.

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 Pferdesportartikel 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" und „In der Au" sowie in allen 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 4.7).

1.9 Die für das Flurstück 155 des GI und GE** festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind erst zulässig, wenn die im Sinne des Artenschutzes festgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) umgesetzt worden ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.10 In den südlichen Industriegebieten GI* und GI*** sind die Gebäude mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie an Dächern und / oder Außenwänden auszustatten. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen, um eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a+b BauGB

2.1 Im gesamten Plangebiet sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

2.2 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums und der benachbarten Bereiche sind als standortgerechte einheimische Arten zu pflanzen und zu erhalten.

2.3 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.

2.4 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.

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

2.6 In westlicher und östlicher Verlängerung des südlichen Randgrabens (Parzelle 89) ist in einem 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen parallel zur Wegeparzelle 90/5 ein Wall mit einer Höhe von mindestens 50 cm und wegeseitig vorgelagerter Mulde zur Fortleitung des Regenwassers herzustellen. Im Randstreifen sind Habitatstrukturen insbesondere zur Aufwertung als Reptilienlebensraum zu schaffen. Die Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Punkt 6.) sind bei der Anlage zu beachten. Für die Zauneidechse sind in dem westlichen Abschnitt des Grünstreifens (auf den Flurstücken 37 und 43) artspezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. I BNatSchG nicht eintreten.

2.7 In der am Südrand festgesetzten 7 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind einheimische standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung als wirksame Fledermaus-Leitlinie, Nahrungshabitat und Windschutz zu pflanzen, sowie Wildhecken – vorzugsweise als Benjes-Hecken – anzulegen. Details sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu planen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8 Geltungsbereich 2: Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 21/1 in der Gemarkung Staden, Flur 2, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, ist eine Vernässungsmulde mit Brutinseln herzustellen. Die umgebende Grünlandnutzung ist zu extensivieren. Dabei sind die Ausführungen des Ausgleichsplans zu Kompensationsmaßnahmen im NSG „Am Mähried bei Staden" und die Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Punkt 6.) zu beachten.

### 3 Festsetzungen gem. § 91 HBO 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 Fahrbahnmitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte 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 Fahrbahnmitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte zu beziehen. Bei Eckgrundstücken ist die Nord-Süd-Straße als Höhenbezug maßgeblich.

3.3 In dem als GI* festgesetzten Industriegebiet im Süden ist die Gebäudehöhe auf 165 m ü.NN zu begrenzen. Untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen sind davon ausgenommen.

3.4 In dem als GI** festgesetzten Industriegebiet ist die Gebäudehöhe auf 155 m ü.NN zu begrenzen. Untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen sind davon ausgenommen.

3.5 In den als GI*, GI** und GI*** festgesetzten Industriegebieten sind für großflächige Fassadenteile nur gedeckte Farben zulässig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

3.6 In den als GI*** festgesetzten Industriegebieten im Süden ist die Gebäudehöhe auf 168 m ü.NN zu begrenzen. Untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen sind davon ausgenommen.

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

3.8 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.

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 Entsorgungsleitungen 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.

4.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für Trafostationen können in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger angepasst werden.

4.4 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone D als auch in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen" festgesetzt am 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 S. 2836 v. 09.11.1992). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.5 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 Überlaufs von Zisternen in Versickerungsschächte unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnispflichtig ist. Die Ausführung ist im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde abzuklären.

4.6 Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Dränageleitungen ist nicht zulässig. Notwendige bauzeitige Maßnahmen zur Grundwasserhaltung sind der Wasserbehörde zur Abklärung einer Erlaubnispflicht anzuzeigen.

4.7 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße oder der Autobahn ausgehen, werden von HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement nicht anerkannt.

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.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass auch entlang der Bundesautobahn A 45 Hochbauten jeder Art, in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. In einem Abstand von mindestens 100 m gilt eine Baubeschränkungszone für bauliche Anlagen. In diesem Bereich bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die ggf. betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4.8 Aus dem öffentlichen Leitungsnetz kann über eine Löschwasserzisterne im westlichen Endbereich der Straße „In der Au" eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. zur Verfügung gestellt werden kann. Zusätzliche Löschwassersicherungen insbesondere in den außerhalb des nach DVGW nötigen Radius von 300 m sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.9 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits 2003 eine archäologische Vor- und Hauptuntersuchung durchgeführt. Die Funde wurden dokumentiert. Im südlichen Erweiterungsbereich werden seit 2019 Grabungen durchgeführt und inzwischen umfangreiche, als herausragende Kulturdenkmäler einzustufende Siedlungsreste (u.a. Grabgärten und sehr seltene vorgeschichtliche Hausgrundrisse) lokalisiert.

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.10 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 Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Bodenschutz West, die nächste Polizeidienststelle, die Stadt oder der Wetteraukreis zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.11 Die DHL Solutions Fashion GmbH betreibt im Plangebiet Betriebsbereiche gemäß Störfall-Verordnung zur Lagerung von Gefahrstoffen. Dies betrifft derzeit 2 Läger:

- ein Gefahrstofflager im neueren westlichen Logistikgebäude. Hierfür existiert ein Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes auf der Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Seveso-III-Richtlinie aus dem Jahre 2017.
- ein Gefahrstofflager im älteren östlichen Logistikgebäude („Stada-Hochregallager").

Analog zum Gutachten von 2017 für das westliche Lager, wird auch für das östliche Lager aufgrund der Einschränkung auf Arzneimittel und kosmetische Produkte eine Gefährdung für Dritte außerhalb des Betriebsbereichs im Sinne des Leitfadens KAS-18 gutachterlich ausgeschlossen. Der angemessene Abstand entspricht damit den Grenzen des Betriebsbereiches (= die betrieblich zur DHL gehörenden Flächen).

Potentielle Gefahrenquelle ist außerdem der unterirdische Flüssiggastank südöstlich des „Stada-Hochregallagers". Relevant ist die Freisetzung von Flüssiggas während des Befüllvorgangs. Dabei ergeben sich Sicherheitsabstände, die über den Betriebsbereich hinausgehen. Auf Grundlage der im Leitfaden KAS-18 genannten Beurteilungswerte ergibt sich ein „angemessener Sicherheitsabstand" von 105 m (UCON-Gutachten, April 2020), der sich bei Berücksichtigung anlagentechnischer und organisatorischer Maßnahmen auf 71 m reduziert (UCON-Gutachten, Jan. 2020).

### 5. Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB – Geltungsbereich 2

Die auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 21/1 in der Gemarkung Staden, Flur 2 festgesetzte Maßnahmenfläche wird über den Geltungsbereich 2 gesichert. Die für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen können multifunktional auch für weitere artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen herangezogen werden.

Die Flächen werden als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft und mit 1.276.592 Biotopwertpunkten dem Bebauungsplan zugeordnet.

### 6 Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

**Allgemein**

Ohne die Realisierung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wäre mit dem Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu rechnen, da unweigerlich die Schädigung oder Zerstörung eines gesetzlich geschützten Reptilienlebensraums sowie von Jagdhabitaten und Transferrouten von Fledermäusen eintreten würden. Des weiteren wären Störung, Verletzung und Tötung von streng und besonders geschützten Tierarten (Reptilien, Fledermäuse, Vogelarten, etc.) in einem signifikant über das normale Lebensrisiko hinaus gehenden Ausmaß zwingend anzunehmen, wie zum Beispiel Vogelschlag an falsch konstruierten Gebäuden, erhöhte Kollisionsgefahr für Fledermäuse an der Autobahn A45 durch Veränderung der Fledermausleitlinien sowie die Beschattung oder die Überbauung von Reptilienlebensräumen ohne Umsiedlung und Ausgleichsmaßnahmen. Die Umsiedlungs- und Ansiedlungsmaßnahme ist durch ein Monitoring zu begleiten, um bei Fehlentwicklungen (Mahd, etc.) ggf. nachsteuern zu können.

Da Nisthilfen planungsrechtlich nicht festsetzbar sind, wird angeregt, in Abstimmung mit einem Fachgutachter bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) an hohen Gebäuden Nisthilfen für zum Beispiel Falken, Mauersegler und bei niedrigeren Gebäuden für Haussperlinge und Fledermäuse anzubringen (Ost- bis Südostseite der Wände).

Für Ansaaten von Gras-/ Kräutermischungen soll ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung zu wählen (Ursprungsgebiete 9 oder 21). Diese betreffenden Flächen sollten erst nach der Blüte (und Samenausfall) reptilienfreundlich und ggf. abschnittweise gemäht, mindestens 2 Jahre nach der Aussaat kontrolliert und dauerhaft erhalten werden.

**Flurstück 155**

Auf dem Flurstück 155 sind vor dem Eingriff folgende Arbeiten durchzuführen:
Mahd mit Mahdgutabfuhr bzw. ggf. Abschieben der Trasse für den umlaufenden Amphibienzaun und Aufstellen eines Amphibienzauns,
Auslegen von Reptilienblechen,
Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen vom Eingriffsgebiet in die Ausgleichsfläche.

**Südrand**

Der südliche Graben ist reptilienfreundlich mit Mahdhöhen nicht unter 15 cm über dem Boden extensiv (maximal 1 x / Jahr, bei Aufkommen von Röhrichten in größeren zeitlichen Abständen und abschnittsweise) zu mähen. Sofern wasserrechtlich zulässig, sind im Graben im Abstand von ca. 30 Metern ca. 0,5 bis 1,0 Meter hohe Querriegel aus Steinen und Lehm aufzuschütten, um das Abfließen des Wassers zu verlangsamen und temporäre Kleinstgewässer für Amphibien und Feuchtwiesen-Arten zu schaffen. Initial sind Röhrichte vom alten Graben in den neuen Graben zu verpflanzen (Sicherung des Grabens gegen Erosion, Strukturreichtum für Röhrichtbrüter, Kleinklima). Im Graben ist eine regionale Wiesensaat (Feuchtwiesen-Arten inklusive Großer Wiesenknopf) auszubringen. An der Böschungsoberkante ist die Entstehung einer dichten und hohen Krautschicht zu vermeiden. Hier sind Habitatstrukturen zur Aufwertung des Reptilienlebensraums (Sonnenplätze, Eiablagesubstrate, Totholz- und ggf. Steinschüttungen als frostsichere Überwinterungshabitate) zu schaffen.

**Geltungsbereich 2**

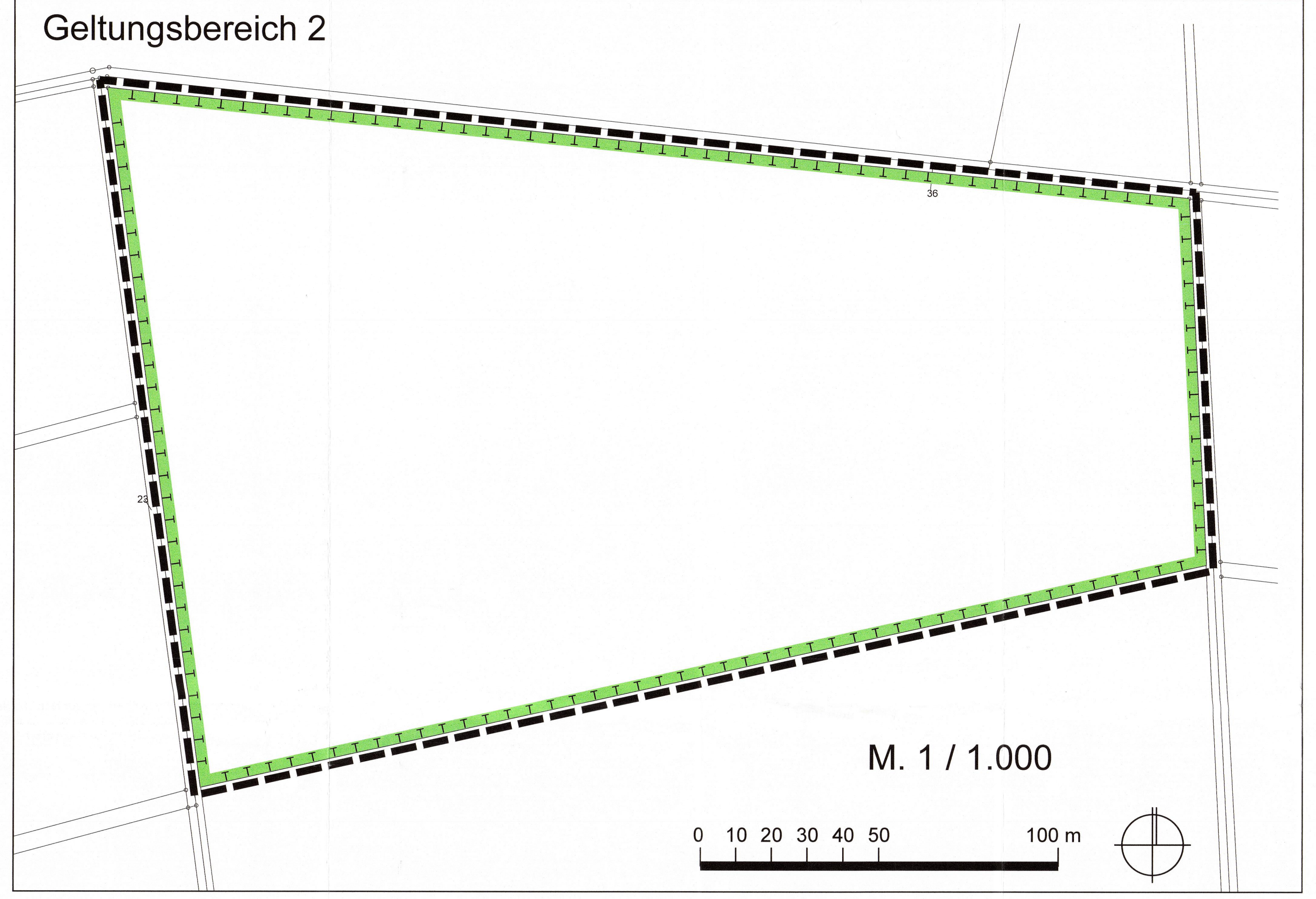
Die Anlage der Flutmulde von ca. 1 ha Größe erfolgt unter Erhalt der Lebensraumtypen und gesetzlich geschützten Biotope. Vor Baubeginn sind die zu erhaltenen Biotope zu kennzeichnen.

Die Böschungsränder sind sehr flach anzulegen, um eine Mähbarkeit zu ermöglichen. Es sind 5-6 Brutinseln unterschiedlicher Größe anzulegen. Die Vernässungsmulde sollte zeitweise trockenfallen, um Fischbesatz (zum Schaden von Amphibienlaich) vorzubeugen. Anzustreben ist eine relativ geringe Tiefe von 60-80 cm.

Wegen der teilweise wertvollen Vegetation bleiben die Gräben, welche auf drei Seiten das Grundstück umschließen, von Maßnahmen unangetastet.

Der anfallende Bodenaushub ist aus der Fläche zu transportieren.

## Geltungsbereich 2



## 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).

## Hinweise und Plangeschichte

Die 7. Änderung beinhaltet die Festsetzungen der 1., 2., 3., 4., 5. und 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet im Unterfeld" in Nieder-Mockstadt. Mit Rechtskraft der 7. Änderung werden die vorangegangenen rechtskräftigen Planfassungen aufgehoben. Die Begründungen dieser vorherigen Planfassungen können auch weiterhin von Bedeutung sein und sind zur besseren Nachvollziehbarkeit heranzuziehen.

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.

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.

Der 6. Änderungsbeschluss wurde am 10.04.2019 gefasst. Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 15.07.2019, die 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. Der Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung dieses Beschlusses ist in den Unterlagen zur 6. Planänderung vermerkt.

## Verfahrensvermerke

Beschluss gem. § 2 BauGB zur 7. Änderung und Erweiterung durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2019.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juli 2019 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 02.08.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls im Juli 2019, durch Auslegung im Rathaus und die Möglichkeit zur Einsehung im Internet bis zum 02.08.2019.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2020 bis einschließlich 08.05.2020.

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 01.07.2020

Florstadt, den 03. Juli 2020 Siegel

............................ 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 03. Juli 2020 Siegel

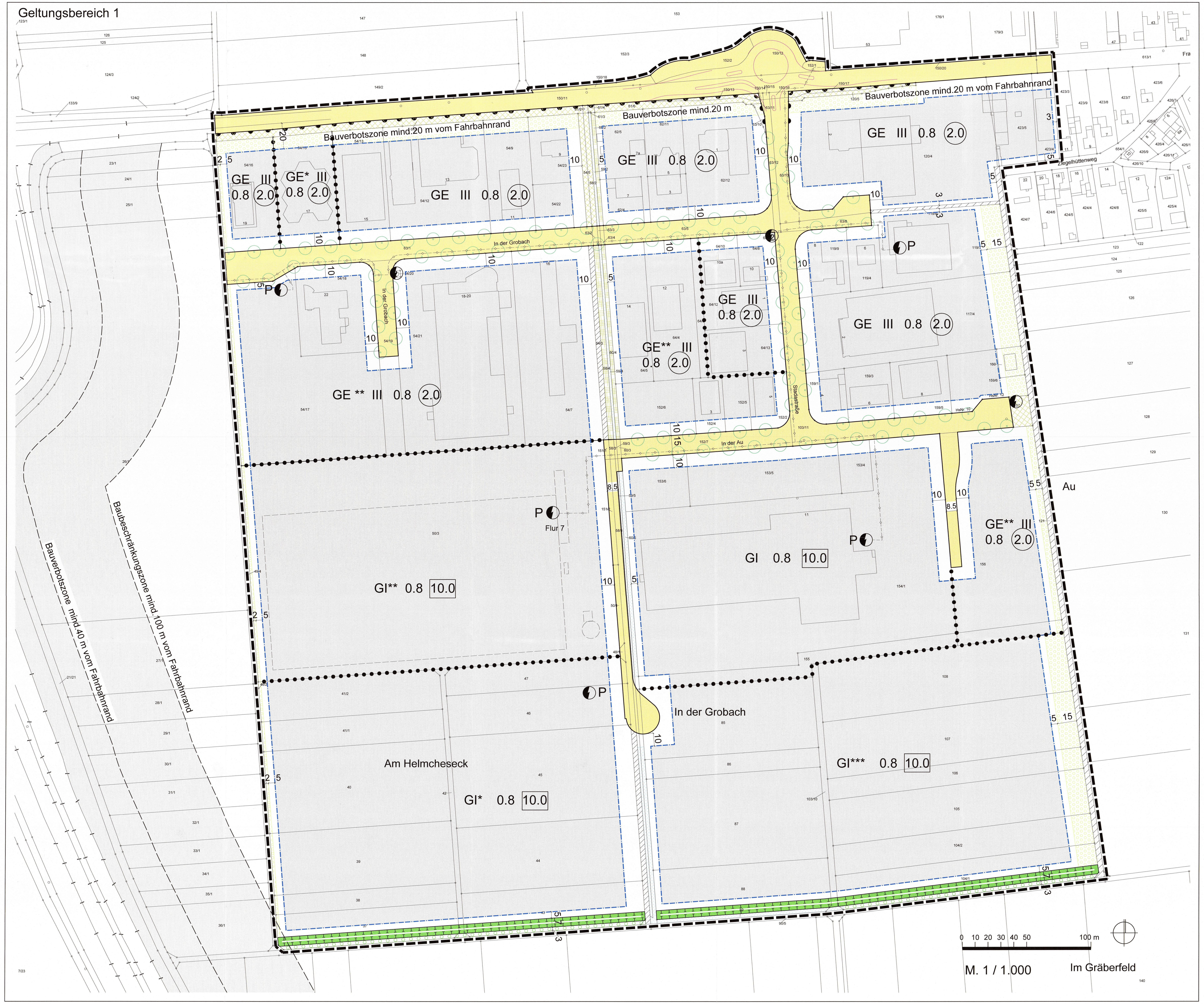
............................ Unger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2020.

Florstadt, den 09. Sep. 2020 Siegel

............................ Unger, Bürgermeister

## Geltungsbereich 1



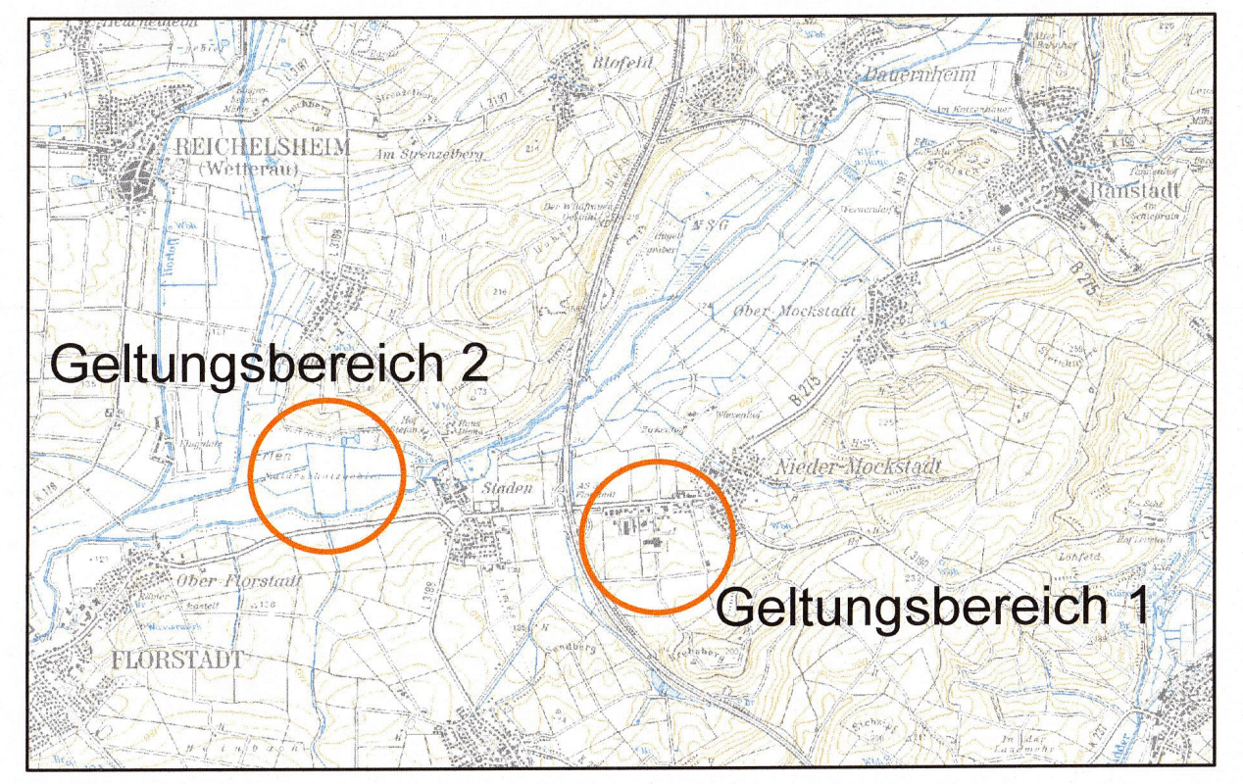
## Zeichenerklärung

| | |
|---|---|
| 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 |
| 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 |
| ◐P | nachrichtliche Übernahme: kundeneigene Station |
| —◇— | nachrichtliche Übernahme: vorhandenes 20 kV-Kabel |
| ▨ | Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| ▨ | öffentlicher Grünstreifen mit integriertem Fuß- / Fahrradweg |
| ▨ | öffentlicher Grünstreifen |
| ○ ○ ○ | öffentlicher Grünstreifen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einem Wall zur Fortleitung von Regenwasser, z.T. als CEF-Maßnahme - s. textl. Festsetzungen |
| 🟩 | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege + zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| ○ | anzupflanzender Baum gem. Artenliste § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| ▨ | Grabenfläche |
| ●●● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| ■ ■ ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 6 | Gebäude / Grundstücksgrenze vorhanden |
| - - - | Gebäudenachtrag nachrichtlich aus Geoportal |

## Katasterübereinstimmungsvermerk

Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei der Gemeinde Florstadt von 2018. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An der zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen. Zur Klarstellung wurde ein bestehendes Gebäude nachgetragen.

# STADT FLORSTADT
## Stadtteil Nieder-Mockstadt
# Bebauungsplan Nr. 5.07
# "GEWERBEGEBIET IM UNTERFELD"
## 7. Änderung und Süderweiterung



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: Juni 2020