

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT



Der Regierungspräsident in Darmstadt – Postfach 11 07 40 – 6100 Darmstadt

an den
Gemeindevorstand der
Gemeinde Florstadt
Freiherr-v.-Stein-Str. 1

6364 Florstadt 1

DIENSTGEBÄUDE

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Luisenplatz 2 | <input type="checkbox"/> Platz der deutschen Einheit 25 |
| <input type="checkbox"/> Berliner Allee 5 | <input type="checkbox"/> Rheinstr. 22 |
| <input type="checkbox"/> Bleichstr. 19 | <input type="checkbox"/> Rheinstr. 40–42 |
| <input type="checkbox"/> Gagernstr. 6 + 8 | <input checked="" type="checkbox"/> Rheinstr. 62 |
- Fristenbriefkasten nur Luisenplatz 2

Achtung

Ab 01.01.87 neue
Postfachnummer 11 12 53

Aktenzeichen
V 3/34 - 61 d 04/01
-Nieder Mockstadt- 4

Bearbeiter/in
Erzigkeit

Zi.-Nr.
302

(0 61 51) 12-1
Durchwahl:
12- 6022

Datum
12. Mai 1987

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Florstadt, Ortsteil Nieder Mockstadt, Wetteraukreis;
hier: Bebauungsplan Nr. 3.06 für das Gebiet "Die Hohlwingerte"

Bezug: Ihr Antrag vom 6. März 1987

H. Hirsch
H. Gocke
H. Hochhaus 29.5.87
H. Pöhlmann 7.6.87

Der von Ihnen mit Antrag vom 6. März 1987 vorgelegte, bei mir am 12.03.1987 eingegangene Bebauungsplan und das Planaufstellungsverfahren wurden von mir geprüft.

Aufgrund des § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird der Bebauungsplan mit Ausnahme der rot umrandeten räumlichen Teile und textlichen Festsetzungen genehmigt.

A. Begründung für die räumlich, sachliche Einschränkung der Genehmigung.

Die Nutzung des Lagerplatzes ist mit der umgebenen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung nicht zu vereinbaren.

Die von dem Lagerplatz ausgehenden Emissionen wirken störend auf die Wohnbebauung. Hier sind insbesondere die Lärmbelastigungen der an- und abfahrenden Lastkraftfahrzeuge betroffen.

- 2 -

Erheblich negative Auswirkungen hat der Lagerplatz auf die geplante Bebauung nordöstlich desselben.

Die süd-west Front der geplanten Gebäude, die bei einer Wohnbebauung die Sonnen- und somit die Ruhazone umfaßt, grenzt direkt an den Lagerplatz.

Somit scheidet ein passiver Lärmschutz in Form von Verlegung der Ruheräume oder Schallschutzfenster für diesen Bereich aus.

Nach der BauNVO sind Lagerplätze grundsätzlich in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig (vgl. Urteil des Hess. VGH vom 10.12.1976, Az.: I VGE 65/72).

B. Auflagen und Begründung derselben

1. Die Signatur der Straßenverkehrsfläche nördlich der Gemeinbedarfsflächen ist in der Planzeichnung bis zu der festgesetzten Straßengrenzungsline zu ergänzen, so daß die Verkehrsfläche eindeutig bestimmt ist.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche des innerhalb des Erschließungsringes festgesetzten Baugebietes ist eindeutig zu bestimmen. Im nördlichen Bereich dieses Baugebietes ist die Schraffur der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu der festgesetzten Baugrenze zu ergänzen.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sind dort zu streichen und tabellarisch außerhalb des Geltungsbereiches darzustellen. Die unterschiedlichen Baugebiete sind in der Planzeichnung mit Nummern zu kennzeichnen, die eine Beziehung zu den in den Tabellen aufgeführten Art und das Maß der Nutzung herstellen.

WA	0,3	0,6
0	II	A

Somit werden die einzelnen Festsetzungen eindeutig bestimmt und die Interpretation der Planzeichnung erleichtert.

4. Die Planzeichnung ist farblich anzulegen, so daß eine eindeutige Lesbarkeit der Festsetzungen gewährleistet ist. In der Legende sind die Versorgungsflächen und nicht überbaubare Flächen als weiße Flächen erläutert. Eine Unterscheidung dieser Bereiche in der Planzeichnung ist nicht eindeutig möglich.

5. Die in der Planzeichnung farblich angelegten überbaubaren- und nicht überbaubaren Grundstücke sind in der Legende als WA bzw. MI darzustellen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist in der Legende das MI bzw. WA als schraffierte Fläche dargestellt. In der Planzeichnung sind diese Schraffuren nur den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Es wird der Eindruck erweckt, daß die Baugebiete MI und WA sich nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen beziehen. Somit mangelt es der Planzeichnung an der eindeutigen Bestimmtheit des räumlichen Baugebietsumfanges.

6. Die in der Planzeichnung schraffierten und farblich angelegten Flächen sind in der Legende als überbaubare Grundstücksflächen aufzunehmen.

Sämtliche in der Planzeichnung verwendeten Signaturen sind in der Legende zu erläutern.

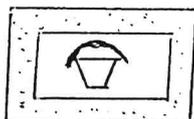
7. In der Legende ist die Erläuterung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse mit dem Begriff "Höchstgrenze" zu ergänzen.

Die Zahl der Vollgeschosse sind eindeutig zu bestimmen. Auf Seite 2 der Begründung wird ersichtlich, daß max. eine 2-geschossige Bebauung geplant ist.

Somit ist der Planungswille der Gemeinde eindeutig im Plan festzusetzen.

8. In der Legende ist die Ergänzung zu Grünflächen - nicht bebaubare Frei- bzw. Grundstücksflächen zu streichen.
Der Begriff Grünflächen beinhaltet schon die Nichtüberbaubarkeit.

9. In der Legende ist die Signatur für den Kinderspielplatz wie folgt zu ergänzen.



Dieses Symbol entspricht der Planzeichnung und ist somit zum Zwecke der eindeutigen Bestimmtheit zu ergänzen.

10. Die Signaturen für die Nutzungsgrenze ist in der Legende zu streichen. Diese ist nicht Bestandteil der Planzeichnung.

11. Die in der Legende erläuterten Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen sind wie folgt zu ändern:

a) In dem vorhandenen Text "Obstbaum Bestand, Laubbaum Bestand" ist der Begriff "Bestand" durch "erhalten" zu ersetzen. Desweiteren ist jeweils die Formulierung "gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG" zu ergänzen.

b) Der vorhandene Text "Laubbaum Anpflanzung" ist mit der Angabe der Rechtsgrundlage "gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG" zu ergänzen.

c) Die Formulierung "Laubbaum Anpflanzung im Straßenraum" ist zu streichen.

Die hier betroffenen Anpflanzungen sind gem. des Planzeichens "Laubbaum Anpflanzung" (4) in der Planzeichnung zu ändern.

Der Begriff "Bestand" trifft keine Aussage bezüglich dem Verbot die Bäume zu entfernen. Auf Seite 3 der Begründung wird der Planungswille der Gemeinde unter 1. "Erhalt von Baumbestand" deutlich formuliert.

In § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG wird nur zwischen "Anpflanzen" und "erhalten" von Bäumen und Sträuchern unterschieden.

Die Differenzierung von "Neuanpflanzungen" ist nicht Bestandteil und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

Zusätzliche nicht notwendige Festsetzungen erschweren die Lesbarkeit der Planzeichnung.

12. Die Planzeichnung ist mit einem Nordpfeil zu versehen, der die Orientierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht.
13. Der in der planungsrechtlichen Festsetzung 1.31 und 1.32 verwendete Begriff "natürlichen Geländeschnitt" ist durch Höhenangaben bezüglich NN zu ersetzen.
Die Formulierung "natürlicher Geländeschnitt" läßt keine eindeutige Höhenbestimmung zu.
14. Die Formulierung "Textliche Festsetzung Landschaftsplan" sowie "Fortsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen" sind zu streichen. Diese Festsetzungen sind Bestandteil der "10 Planungsrechtlichen Festsetzungen" gem. § 9 Abs. 1 BBauG.
Somit sind die einzelnen Festsetzungen von 1 bis zu nummerieren.
15. Die unter 2. Vorgärten, 4. Standort von Müllbehältern, 7. Anteil der befestigten Flächen, 8. Freiflächenplan getroffenen Festsetzungen sind den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuzuordnen. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden nach § 118 HBO geregelt.
16. Die textlichen Festsetzungen sind mit den entsprechenden Rechtsgrundlagen zu versehen, damit eine eindeutige Bestimmung gewährleistet wird.

Desweiteren möchte ich Sie darauf hinweisen, daß die unter "7. Wasser-
rückhaltung" getroffene Festsetzung mit der Abwassersatzung der Ge-
meinde übereinstimmen muß.

Die Einschränkung der Genehmigung erfordert einen Beitrittsbeschuß.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach Erfüllung der Auflagen
ortsüblich bekanntzumachen. Bei der Bekanntmachung ist auf die Ein-
schränkung der Genehmigung hinzuweisen. Spätestens mit Wirksamwerden
der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Ein-
sicht bereitzuhalten. Über ihren Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu
geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan
während der Dienststunden eingesehen werden kann. Ferner sind die §§
44 c und 155 a BBauG zu beachten. Mit dieser Bekanntmachung, die an
die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung
tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Zeitpunkt des In-
krafttretens ist mir auf dem Dienstweg unter Beifügung je einer be-
glaubigten Ablichtung des Bekanntmachungsnachweises für Kreisausschuß
und Landrat sowie für mich mitzuteilen.

Ich habe die von Ihnen vorgelegten Pläne mit meinem Genehmigungsver-
merk versehen. Eine Ausfertigung der vorgelegten Pläne und der dazu-
gehörenden Unterlagen habe ich bei meinen Akten behalten. Eine Aus-
fertigung geht Ihnen anbei wieder zu. Die dritte Ausfertigung habe ich
dem Kreisausschuß übersandt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe
Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei meiner Behörde
schriftlich (Regierungspräsident in Darmstadt, Luisenplatz 2,
Postfach 11 12 53, 6100 Darmstadt) oder mündlich zur Niederschrift
(Dienstgebäude Rheinstraße 62, 6100 Darmstadt) zu erheben.

Anlagen: Akten
Plan

Im Auftrage
gez. Rohrmann