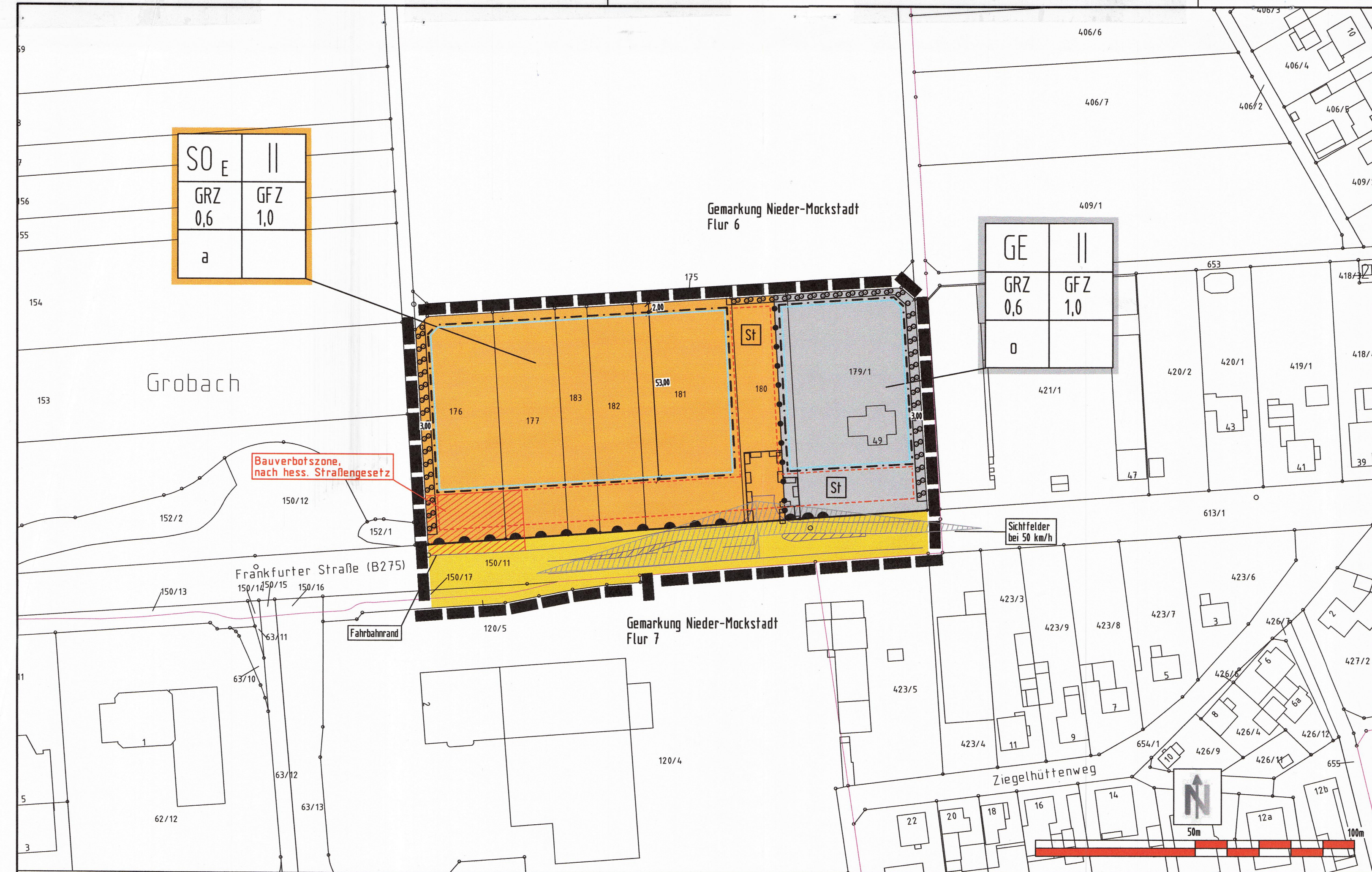




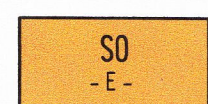
Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

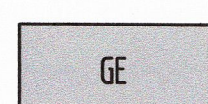
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)



Großflächiger Einzelhandel
(siehe textl. Fests. A Nr. 11)

1.2 Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 1,0

2.2. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. II

2.3. Geschossflächenzahl

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

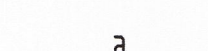
3.1. Baugrenze



3.2. Offene Bauweise



3.3. Abweichende Bauweise

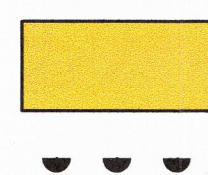


4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

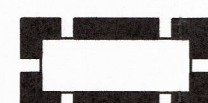
4.1. Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



5. Sonstige Planzeichen

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



5.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



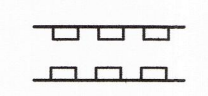
5.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



5.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Großflächiger Einzelhandel
Zulässig ist nachfolgender Einzelhandelsbetrieb mit den zugehörigen max. Verkaufsflächen:

Verkaufsfläche max. (VK)	
2000 m²	Lebensmittelmarkt

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind alle zulässigen Nutzungsarten des § 8 (2) BauNVO zulässig. Verkaufsflächen sind, mit Ausnahme einer Drogerie/Apotheke mit insgesamt max. 800 m² sowie für die innerhalb des GE-Gebietes produzierten bzw. verarbeiteten Waren, nicht zulässig. Nicht zulässig sind Lebensmittelmärkte bzw. Verkaufsflächen für Lebensmittel sowie Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der v. g. Einrichtungen. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf 12,00m betragen und ist von der Oberkante des jeweiligen Rohfußbodens (OKRFB) zu messen.

3. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge bis zu 75,00 m.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Grundstückseinfriedungen
Zaunanlagen sind mit heimischen Rankern oder Kletterpflanzen zu begrünen oder als Laubhecke auszubilden.
- Kompensationsbedarf
Durch die geplanten Baumaßnahmen entsteht eine Biotopwertdifferenz von 24.864 WP, die auszugleichen sind.
Der Ausgleich erfolgt vollständig über das Ökokonto der FA Lupp.
- Gehölzpflanzungen
Für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Das Pflanzmaterial muss auf Grundlage des § 40 (4) BNatSchG aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet IV) stammen.

5. Ausnahmen (§ 31 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)

Innerhalb des SO-Gebietes ist eine Überschreitung der Regelzulässigkeit von 0,1 (bis max. 0,9) für Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zulässig.

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

6.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Straßen- und Hochbaumaßnahmen aufgeteilt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) HBO)

Werbeanlagen

- Auf Dachflächen aufgesetzte Werbeanlagen dürfen den jeweils nächst liegenden First max. 4,00 m überragen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind max. 8 Werbefahnen zulässig.
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Abstandsflächen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO gilt für Abstandsflächen für das SO-Stellplätze, Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Abstandsfläche des § 6 HBO sowie auf den Grundstücksgrenzen uneingeschränkt zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baupflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung der Trinkwasserressourcen ist § 42 HWG zu beachten.

2.2 Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

3. Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archaische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Bundesbodenschutzgesetz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, -Abt. Staatl. Umweltamt- zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Nidda/Bac Salzhäuser (WSG-ID: 440-085) sowie in der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenbezirk“ (WSG-ID: 440-088). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

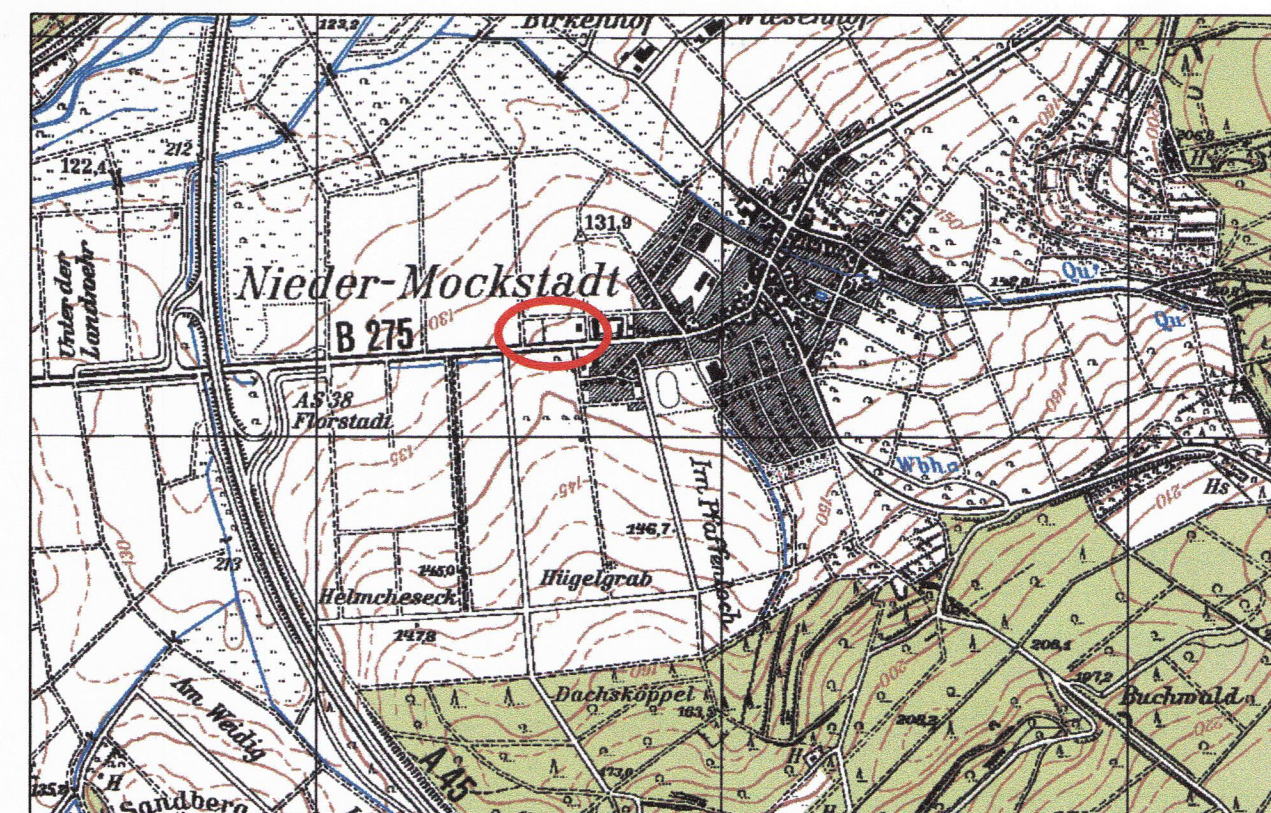
D. Nachrichtliche Übernahme

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der B 275 unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der B 275).

2. Emissionen

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesautobahn A 45 und der Bundesstraße B 275 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.



Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt am 24.06.2015 gefasst.

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 05.10.2015 bis einschließlich 06.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.09.2015.

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.07.2016

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 26.08.2016 in Kraft.

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT FLORSTADT

Magistrat der Stadt Florstadt Freiherr-von-Stein-Straße 1 61197 Florstadt

Bebauungsplan "Grobach - Lagerplatz Betonsteinwerk" in der Gemarkung Nieder-Mockstadt

OBJEKT NR. 15/274	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1:1.000
----------------------	------------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Mai 2015, Sept. 2015, Dezember 2015, Juni 2016, Juli 2016

BEARBEITET: G. VOLLHARDT CAD: Smi

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARIENBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de