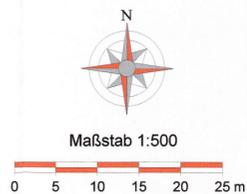




- Nachrichtliche Darstellungen**
- Grenze des bisherigen Geltungsbereichs
 - Äußerer Fahrbahnrand der B 275
 - Bauverbotszone entlang der B 275
 - 20kV - Erdkabel
 - Trafostation
 - UNESCO-Welterbezone Limes
- Daten der Liegenschaftskarte**
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 - 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäude



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

GEe (Index) Eingeschränktes Gewerbegebiet (mit Index)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
FH Maximale Höhe der Firstlinie.
TH Maximale Höhe der Trauflinie.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

ao In abweichender offener Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 70m zulässig
Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 (1) Nr.18 BauGB und § 9 (6) BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf den Flächen ist eine durchgehende Grundstückseingrünung aus Büschen und Bäumen anzulegen. Ausfälle sind zeitnah nachzupflanzen. Es sind standorttypische, heimische Gehölze zu verwenden. Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Traubenkirsche und Rosenarten sind nicht zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage einer standortgerechten Hecke:
Auf den beiden gekennzeichneten Flächen ist unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze ein Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Hecken sind durchgehend anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zeitnah zu ersetzen. Die Endwuchshöhen können durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden, alle 15 Jahre können die Hecken abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Heckenpflanzungen sind zusätzlich in regelmäßigen Abständen mit Nistgelegenheiten für Haus- und Feldsperling (z.B. Sperlingskoloniekästen) auszustatten. Bei der Auswahl des Pflanzguts sind die Regelungen des § 40 (4) BNatSchG zu beachten. Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Traubenkirsche und Rosenarten sind nicht zulässig. Bei der Anpflanzung sind die Regelungen zu den erforderlichen Grenzabständen gemäß Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HessNRG) zu beachten.

Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese:
Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Bei der Auswahl des Saatguts sind die Regelungen des § 40 (4) BNatSchG zu beachten.

1.7 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

Für die als GEe normierten Bauflächen wird festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung für die mit Index 1 gekennzeichneten Bauflächen:
Zulässig sind nur:
- Gewerbebetriebe, welche auch in einem MI zugelassen werden könnten, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
Ausnahmsweise zulässig sind nur:
- Wohnungen i.S. von § 8 (3) Nr.1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
Art der baulichen Nutzung für die mit Index 2 gekennzeichneten Bauflächen:
Zulässig sind nur:
- Tankstellen.
- Im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Tankstelle sind als weitere Einrichtungen zulässig: Autowaschanlagen, Reparaturwerkstatt, Verkaufsstätte (Tankstellenshop) und ein Bistro. Verkaufsstätte und Bistro müssen dem Tankstellenbetrieb räumlich angegliedert und als dessen unselbständiger Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche des Shops ist auf maximal 250 m² begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung:
Gemäß § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe in der Planzeichnung festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmittelle der B 275 (Mockstädter Straße) in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur B 275 zu ermitteln. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO. In dem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Tankstelle ist ausnahmsweise die Errichtung eines Pylons bis zu einer maximalen oberen Kante von 20 m zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG bedürfen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gem. § 9 (8) FStRG.
- Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig. Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen und Fahnen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

3. Hinweise

- Erdarbeiten:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Bieberich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Der Geltungsbereich liegt im Südwest innerhalb der UNESCO-Welterbezone Limes. In diesem Bereich haben bauliche Veränderungen in enger Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
- Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- Maßnahmen zum Artenschutz:
Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorgaben beachtet werden:
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abgesehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3. Hinweise (Fortsetzung)

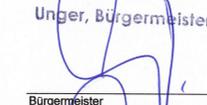
- Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst:
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs wird eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. als Grundschutz über das öffentliche Leitungsnetz bereitgestellt. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist als Objektschutz durch den jeweiligen Grundeigentümer durch einen Löschwasserteich, Löschwasserbehälter oder einer anderen geeigneten Maßnahmen vorzuziehen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Beweigungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Näheres kann der Stellungnahme des FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle und Vorbeugender Brandschutz des Wetteraukreises vom 30.03.2016 entnommen werden.
- Versorgungsleitungen:
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.
- Verkehr:
Das Baugebiet liegt unmittelbar an der B 275 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStRG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bauliche Anlagen sind hier nur ausnahmsweise mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 (8) FStRG zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- oder Erschütterungsschutz übernimmt, welche im Zusammenhang mit den von der B 275 ausgehenden Emissionen stehen. Der B 275 dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.
- Wasserwirtschaft:
Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets von Nidda / Bad Salzhausen (StAnz. 45/1992 S.2836ff) sowie im Heilquellenschutzgebiet für die Heilquellen der Stadt Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von gewerblichen Anlagen ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer sicher und vollständig aus der Schutzzone hinausgeleitet, ausreichend behandelt od. in zulässiger Weise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Alllasten/Bodenkontaminationen:
Alllasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Immissionschutz:
Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte der TA Lärm für die geplante Erweiterung des PKW-Servicebereichs ermittelt. Es wird aber empfohlen, die Öffnungszeiten des geplanten Servicebereiches (Portalwaschanlagen, Selbstwaschboxen und Staubsauger) im nachgeordneten baurechtlichen Genehmigungsverfahren so festzusetzen, dass ein Betrieb in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen wird.

4. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

5. Verfahrensvermerk

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 11.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2015 in den Florstädter Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.02.2015 bis 10.03.2015 als öffentliche Auslegung der Planunterlagen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.02.2015 bis 10.03.2015.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis 01.04.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Januar 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis 01.04.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung November 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis 20.12.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Florstadt hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom August 2017 als Satzung beschlossen.

07. Nov. 2017
Florstadt, den  Bürgermeister

07. Nov. 2017
Florstadt, den  Bürgermeister

04. Dez. 2017
Florstadt, den  Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt FLORSTADT
Bebauungsplan "In der Quittenwies - Teilbereich I"
- 1. Änderung -
im Stadtteil Staden

AUSFERTIGUNG

Planfassung: August 2017	Datum: 23.10.2017
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALKIS - Stand 07/2012

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de