

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
BMZ Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO als Obergrenze
OK_{Geb} Oberkante Gebäude

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

ao Abweichende offene Bauweise.

überbaubar Baugrenze
nicht überbaubar

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

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.

Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

Anpflanzung großkroniger standortgerechter Laubbäume

1.7 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen für die als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bauflächen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Die ausnahmsweise gemäß § 8 (3) BauNVO zulässigen Wohnungen werden auf eine Wohnung je Baugrundstück begrenzt. Die ausnahmsweise zulässige Wohnung darf nicht im Erdgeschoss liegen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

GRZ: 0,9

BMZ: 6,0

Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO sind die aus Gründen der Grünordnung festgesetzten Flächen in die Flächen des Baugrundstückes einzuzurechnen.

2.3 Bauweise:

In abweichender offener sind Gebäudelängen bis 100m zulässig.

2.4 Höhenbezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der niedrigste Punkt des natürlichen Geländes der von dem Gebäude überstandene Grundfläche. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist der obere Gebäudeabschluss (OK_{Geb}). Dieser ist bei geneigten Dächern die Firstlinie, bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss.

2.5 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt: 12,0 m.
Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden. Schornsteine, Kamine und Abluftanlagen sind von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen, soweit deren erforderliche Höhe aufgrund der jeweils aktuell gültigen Immissionsschutzrechtlichen Regelungen die zulässige Gebäudehöhe überschreitet. Ausnahmsweise kann die maximale Höhe der Firstlinie um bis zu 2,0 m für den Einbau einer Kranbahn überschritten werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und die Kranbahn baulich nicht anders errichtet werden kann. Die Überschreitung ist nur im Bereich der geplanten Kranbahn zulässig.

2.6 Freiflächen:

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Lagerflächen oder o.ä. genutzt werden. Flächenbefestigungen sind versickerungsfähig herzustellen, soweit dem wasserrechtliche Belange und betriebliche Anforderungen nicht entgegenstehen. Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 10 m² groß sein und ist vor Überfahrunge zu schützen.

2.7 Nebenanlagen und Stellplätze:

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ausserhalb der Bauverbotszone allgemein zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß § 23 BauNVO.

2.8 Böschungen und Stützmauern:

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).

2.9 Dachgestaltung:

- Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 35°.
- Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer > 10° sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünungen sind zulässig.

2.10 Einfriedungen:

Zulässig sind:
- Transparent wirkende Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis max. 2,50 m Höhe zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigerschutz kombiniert mit Bepflanzungen mit Laubgehölzen oder Kletterpflanzen.
- Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.
Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30cm Breite.

2.11 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 6,0 m² begrenzt. 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. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

3. Sonstige Textliche Festsetzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es ist ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den Flächen unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind allgemein Stützmauern sowie Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen. Die Einzelanpflanzungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäume vorzunehmen (Hochstämme, STU 14 - 16 cm). Je 20 m Grundstücksgrenze ist ein Baum zu pflanzen. Bei Anpflanzungen ausserhalb größerer Grünflächen ist für jeden Baum eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche in Form einer Baumscheibe anzulegen.

3.2 Aussenbeleuchtung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, deren Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.

4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).

4.2 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.

4.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst:

Die Löschwasserversorgung ist unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 (Hydrantenrichtlinie) sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

4.4 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.

4.5 Grundstücksbepflanzung

Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.6 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach dem 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 Gießen, die nächste Polizeistelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

4.7 Artenschutz

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Planzeichenvordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).

6. Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **24. November 2020** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **xx.xx.2021** in der Knotenrundschaue ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **..20 bis ..20** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **..20 bis ..20** durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **..** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **..20 bis ..20** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **..** wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **..20 bis ..20** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Menegskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **..20** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **..20** als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

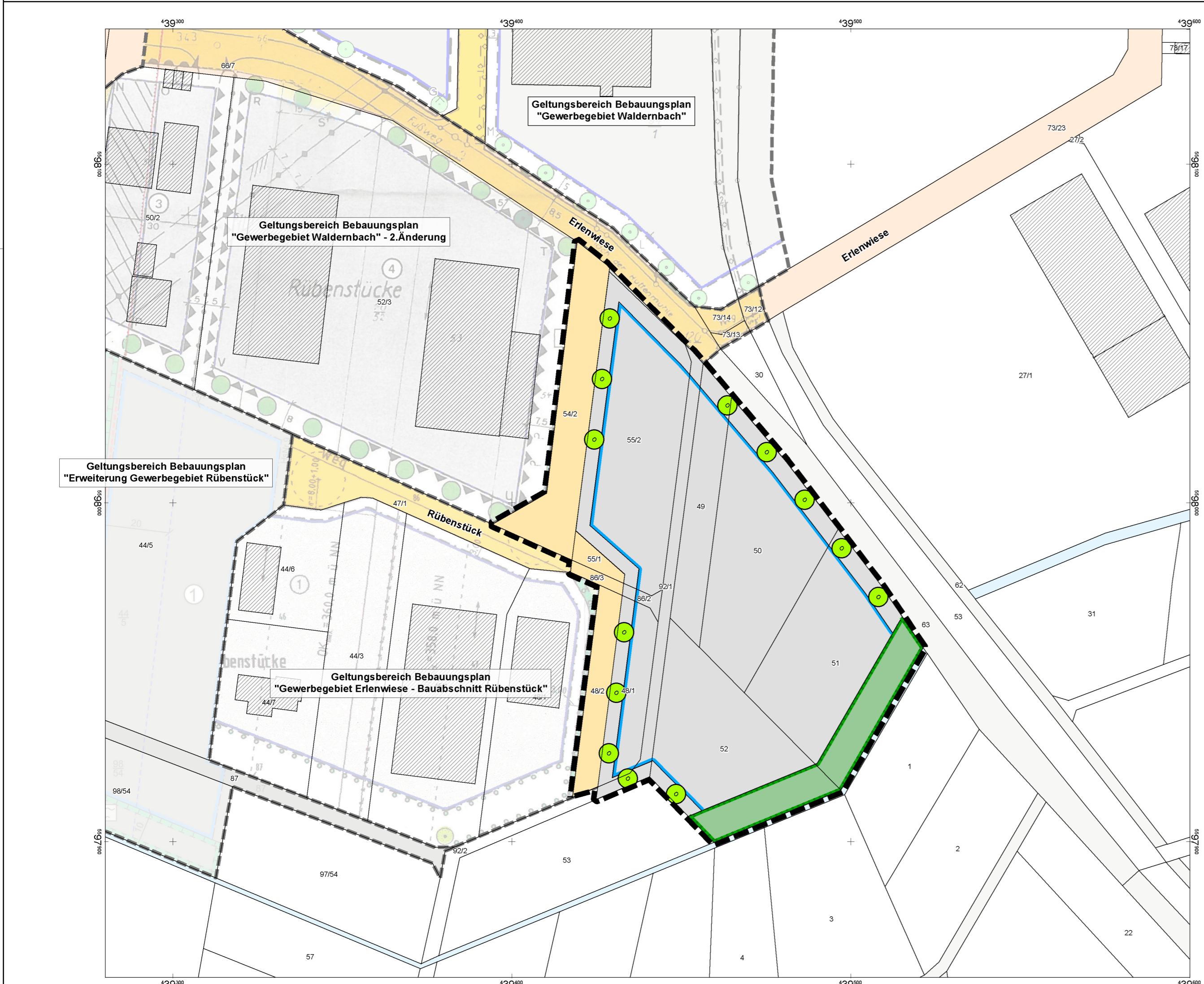
Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Rübenstücke - 2.Erweiterung"
im Ortsteil Waldernbach

Exemplar der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Planfassung: Oktober 2021	Datum: 28.10.2021
Bearbeitung: A. Zettl	
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 05/2019

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



Nachrichtliche Darstellungen

Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Maßstab 1:1.000

Übersichtskarte 1 : 25.000
Waldernbach