

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 Baummassenzahl 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

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
GRZ BMZ
OK_{Geb}

1.5 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche - Abstandsfläche

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2.15.

Anpflanzung großkroniger standortgerechter Laubbäume (2.13)

1.7 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen

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: 0,8
BMZ: 6,0

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

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 überstandenen 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 Überfährung zu schützen.

2.7 Nebenanlagen und Stellplätze:

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit die Eingrünung des Baugebiets gewährleistet ist. 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. 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. Lichtverborden 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.

2.12 Solaranlagen:

Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachfläche von Hauptgebäuden zu errichten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 50 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Summe der Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche über 50 m² auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von 25 % angerechnet werden.

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

Die Einzelanpflanzungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen (Hochstämme, Pflanzqualität H 3v mit St 14 - 16 cm). Je 20 m Grundstücksgrünze ist ein Baum zur Randeingrünung zu pflanzen. Bei Anpflanzungen ausserhalb größerer Grünflächen ist für jeden Baum eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche in Form einer Baumscheibe anzulegen. Darüber hinaus sind je 100 m² Freifläche ein großkronig sich entwickelnder Baum zu pflanzen. Die zur Randeingrünung zu pflanzenden Bäume sind hierauf anzurechnen. Abgängige Exemplare sind zeitnah zu ersetzen. Artenvorschläge: Winter-Linde (Tilia cordata), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Eiche (Quercus robur/petraea)

2.14 Aussehenbeleuchtung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.8000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-1 gehäuse, 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.

2.15 Gewässerrandstreifen:

Der Gewässerrandstreifen am Seebach bleibt in einer Breite von 10 m ungestört erhalten. Eine Befahrung oder sonstige Inanspruchnahme auch während der Baumaßnahme ist außer für Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege nicht gestattet. n Als Maßnahmen sind eine jährliche Mahd und eine periodische Gehölzpflege alle 5 Jahre durchzuführen.

2.16 Fassadengestaltung und Nisthilfen:

Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag einzusetzen (z.B. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%). Je entstehender, geschlossener 100 m² Fassadenfläche ist eine Nisthilfe in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

2.17 Bodenschutz:

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern (sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731, fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs).

2.18 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Folgende Maßnahmen sind über städtebauliche Verträge gemäß § 1a (3) i.V.m. § 11 BauGB zu sichern:
- Uferabflachung am Seebach im Böschungswinkel 1:10 bis 1:5 im Bereich der Flurstücke 3 bis 7 der Gemarkung Waldernbach, Flur 30. Regelmäßige jährliche Grünlandpflege; mindestens eine Mahd pro Jahr unter Abfuhr des Mahdgutes. Keine Düngung.
- Entbuschung und Wiederherstellung des Bachgrünlands am Klingelbach sowie die regelmäßige Pflege gemäß Beschreibung in der Planbegründung (Gemarkung Waldernbach, Flur 38 Flurstücke 30/1 und 9/2 je tlw.).

3. Wasserrechtliche Satzung

Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB

- Zum Umgang mit Regenwasser ist im Bauantrag ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben vorzulegen und die untere Wasserbehörde zu beteiligen.
- Das Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und nur gedrosselt an die Vorflut weitergegeben werden um Hochwasserspitzen zu vermeiden. Die Bemessung des Drosselabflusses ist in einem Gutachten zum Bauantrag zu ermitteln.
- Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im speziellen nach den Regelwerken der DWA nachzuweisen.

4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §21 HdsSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege 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 (3) HdsSchG).

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. Hinweise (Fortsetzung)

Für die Bewirtschaftung des gesetzlich geschützten Wasserrandstreifens sind die Regelungen des § 38 WHG zu beachten. Vertreter der für die Gewässerbewirtschaftung zuständigen Stellen ist jederzeit Zugang zu verschaffen.

4.4 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. Unter Berücksichtigung von § 36 (3) HBO dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

4.5 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.

4.6 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

4.7 Altlasten/Bodenkontaminationen/Ehemaliger Bergbau

Altlasten 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 Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtig Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Im gesamten Baugebiet ist auf Hinweise ehemaliger Bergbautätigkeit zu achten. Ggf. werden bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

4.8 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.

4.9 Solarmindestfläche:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller relevanten Dächer (in m²) der Gebäude die auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:
- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).
- Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht ausgeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Giebeln, Dachabschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

5. Rechtsgrundlagen

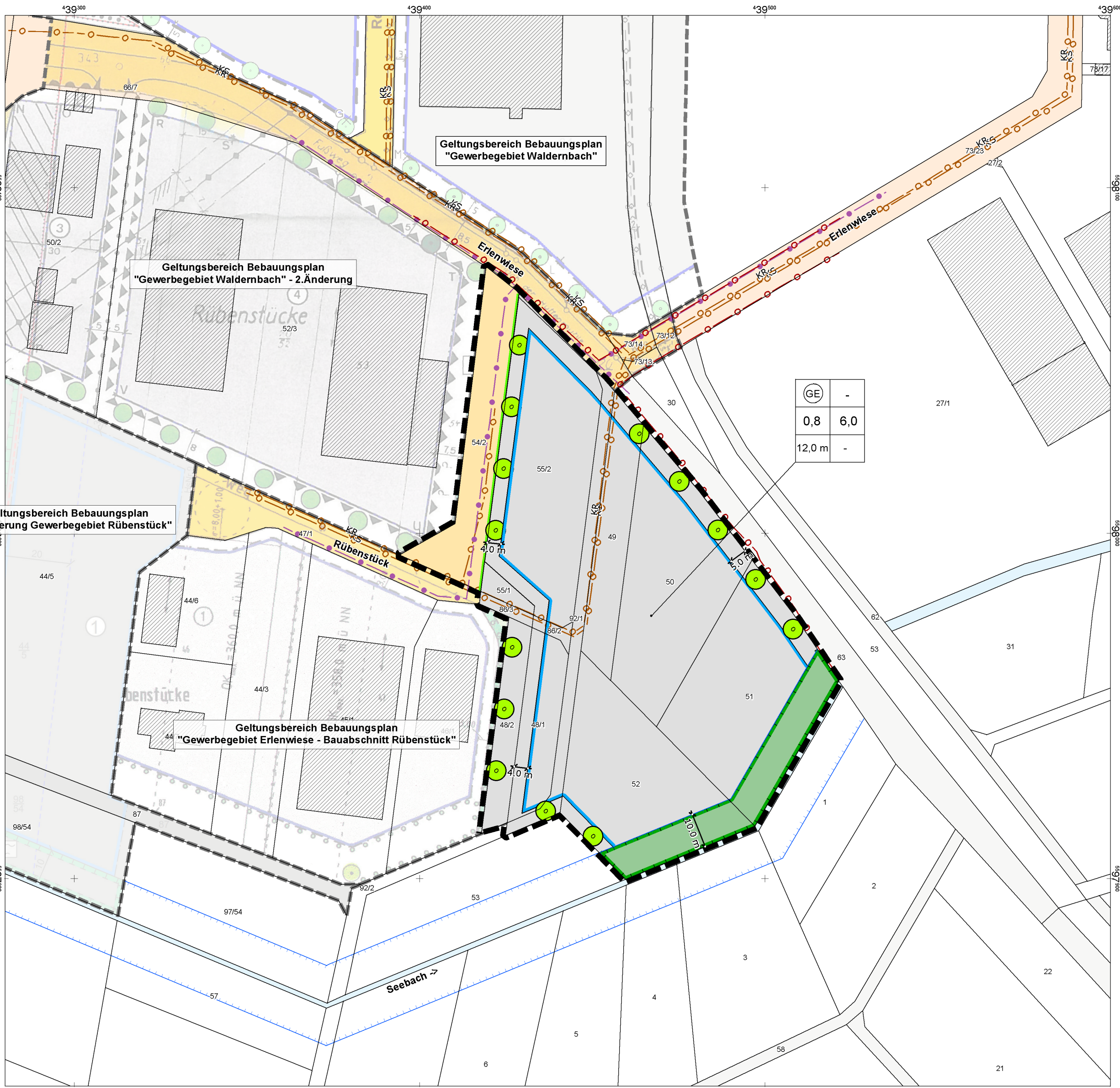
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548),), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

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 Knotenrunde nach ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **15.11.2021** bis **03.12.2021** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **15.11.2021** bis **15.12.2021** durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **2020** bis **2020** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **2020** bis **2020** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **2020** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **2020** als Satzung beschlossen.

(Siegel)	
Mengerskirchen, den _____	Bürgermeister _____
7. Ausgefertigt	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.	
Mengerskirchen, den _____	Bürgermeister _____
8. Bekanntmachung	
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 (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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	
Planfassung:	Julii 2023
Datum:	18.07.2023
Bearbeitung:	A. Zettl
Projektnummer:	21-003
GIS/CAD: B. Wasmus / A. Zettl	
Planungsbüro Zettl Südhang 30 35304 Gießen Tel.: 0641 49410-349 Fax.: 0641 49410-359 email: info@planungsbuero-zettl.de Internet: www.planungsbuero-zettl.de	
Planungsbüro ZETTL Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformation	

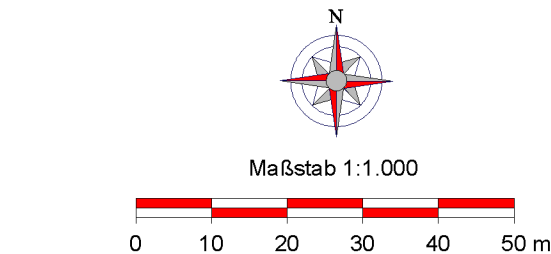


Nachrichtliche Darstellungen

- Abwasserkanal (KM=Mischwasser, KS=Schmutzwasser, KR=Regenwasser)
- Leitungstrasse Erdkabel 20KV
- Leitungstrasse Gas-Mitteldruckleitung
- Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Daten der Liegenschaftskarte

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



Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 01/2022

