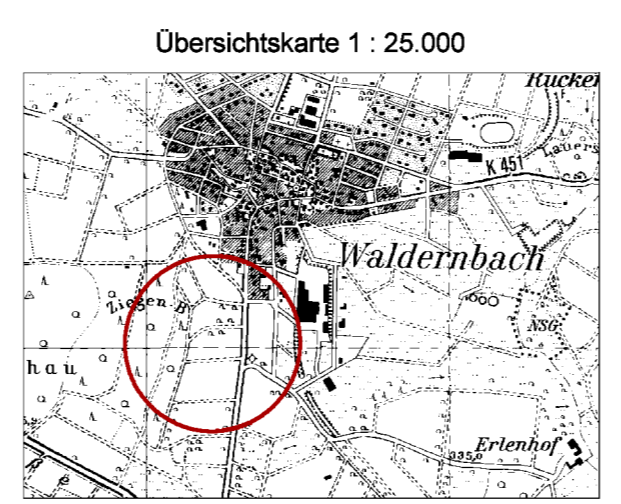
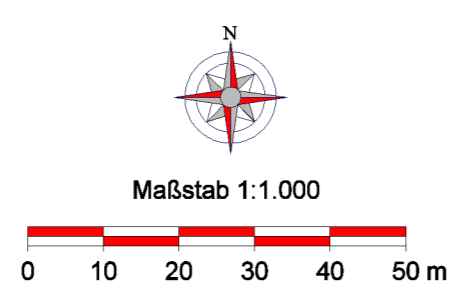


- Nachrichtliche Darstellungen**
- Waldabstandsbereich
  - Geplante Grundstücksgrenze
  - Bauverbotszone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStRG
  - Baubeschränkungszone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStRG
  - OD-V Beginn der Ortsdurchfahrt - Verknüpfungsbereich
- Daten der Liegenschaftskarte**
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
  - 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Gebäude



### 1. Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 91 HfBO)
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- BMZ Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO als Obergrenze
- OK<sub>oe</sub> Oberkante Gebäude
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- ao In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen bis 150m zulässig.
- Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
- Standort für Versorgungsanlagen: Trafostation
  - 20-kV-Erdkabel (nachrichtlich)
  - Gas-Mitteldruckleitung (nachrichtlich)
- 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)
- Anpflanzung standortgerechter Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung 2.3.1
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung.
- 1.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen:
- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung: Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Vergnügungsstätten
  - Lagerplätze als Hauptnutzung
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen 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.
- 2.1.2 Bauweise: In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 150 m zulässig.
- 2.1.3 Höhe baulicher Anlagen: Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als oberer Gebäudeabschluss OK<sub>oe</sub> festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist die ursprünglich vorhandene Höhe über NN im niedrigsten Punkt des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden.
- 2.1.4 Nebenanlagen und Stellplätze: Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausserhalb der entlang der nördlichen und südlichen Baugelbietsgrenze für die Eingrünung vorgesehenen Flächen und ausserhalb der Bauverbotszone allgemein zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone können nicht überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß § 23 BauNVO.
- 2.1.5 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).
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HfBO i.V.m. § 9(4) BauGB)
- 2.2.1 Dachgestaltung: Zulässig sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 35° sowie Flachdächer.
- 2.2.2 Grundstückseinfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit standortgerechten Gehölzen oder Kletterpflanzen.
- 2.2.3 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. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- 2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (A1) (Hochstämme, STU 14-16cm):
- |                     |              |                    |             |
|---------------------|--------------|--------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    | Carpinus betulus   | Hainbuche   |
| Aesculus spec.      | Kastanie     | Fagus sylvatica    | Rotbuche    |
| Acer platanoides    | Spitzahorn   | Juglans regia      | Walnuss     |
| Quercus petraea     | Traubeneiche | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Quercus robur       | Stieleiche   | Tilia cordata      | Winterlinde |
- Bei Anpflanzungen ausserhalb größerer Grünflächen ist für jeden Baum eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche in Form einer Baumscheibe anzulegen.
- 2.3.2 Stellplätze: Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Artenauswahl und Baumscheiben gemäß Punkt 2.3.1.
- 2.3.3 Freiflächen: Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Lagerflächen oder o.ä. genutzt werden. Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die gemäß 2.3.1 und 2.3.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können darauf angerechnet werden.
- 2.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz:
- 2.4.1: Entwicklungsziel (A2): Aufbau und Erhalt eines naturnahen Waldlands. Pflegemaßnahmen: Turnusmäßiger selektiver Rückschnitt der Gehölze und Sträucher, Mahd der Wiesenflächen, Pflege der Obstbäume. Sonstige Maßnahmen: Anlage von 4 Lesesteinhaufen.
- 2.4.2: Entwicklungsziel (A3): Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche. Pflegemaßnahmen: beschränkte jährliche Mahd, Entfernung des Schnittguts in den ersten 10 Jahren, keine mineralische Düngung.
- 2.4.3: Entwicklungsziel (A4): Erhalt und Entwicklung von Nassstaudenfluren und frischen bis nassen Gehölzen. Pflegemaßnahmen: Mahd mit Balkenmäher einmal jährlich ab Mitte September, Ablagerung des Schnittguts am Flächenrand, Kontrolle der Gehölze auf Ausbreitung, Rückschnitt insbesondere der schnell wachsenden Gehölze, Förderung der Verjüngung des Bestands der Salweide.
- 2.4.4 Maßnahmen für den Artenschutz: Eine starke und direkte Beleuchtung der angrenzenden Waldbereiche ist unzulässig.

### 3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Weiterhin ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### 3. Hinweise (Fortsetzung)

- 3.2 Altlasten  
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 Ausschachtungsmaßnahmen 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.
- 3.3 Niederschlagswasser:  
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bis gar nicht möglich.
- 3.4 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst:  
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwasseremenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Näheres kann der Stellungnahme des Landkreises Limburg-Weilburg, FD Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz vom 12.10.2016 entnommen werden.
- 3.5 Versorgungsleitungen  
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.
- 3.6 Verkehr  
Entlang der L 3046 gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStRG) eine Bauverbotszone. Diese gilt südlich des Kreisverkehrsplatzes (KVP) bis zu 20m vom äusseren Rand der Fahrbahn der L 3046. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde diese nördlich des KVP innerhalb der OD-V auf 5m (gemessen von der Flurstücksgrenze) zurückgenommen. Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten und andere bauliche Anlagen gemäß § 23 (1) HStRG unzulässig. Bei Nachweis einer nicht beabsichtigten Härte kann eine Ausnahme gemäß § 23 (8) HStRG durch die oberste Landesstraßenbaubehörde erteilt werden. Zusätzliche Zufahrten entlang der OD-V sind mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. In 20m Entfernung zur Bauverbotszone gilt gemäß § 23 HStRG zusätzlich eine Baubeschränkungszone. Innerhalb dieser Zone bedürfen Hochbauten und andere bauliche Anlage der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbaubehelfen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. Baumpflanzungen entlang der L 3046 sollen so erfolgen, das Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.
- 3.7 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 abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Eine starke und direkte Beleuchtung der angrenzenden Waldbereiche ist zur Minderung potentieller Störungen zu vermeiden.
- 3.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich  
Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich können die geplanten Eingriffe nicht vollständig ausgleichen. Das verbleibende Biotopwertdefizit in Höhe von 236.048 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Mengerskirchen ausgeglichen.

### 4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

### 5. Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2020 bis 12.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2020 bis 12.10.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 27.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Oktober 2020 als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

6. Ausgefertigt Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten wurden.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss zu 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 "Gewerbezentrum Westerwaldstraße"**  
 - 1. Änderung - im Ortsteil Waldernbach

AUSFERTIGUNG

Planfassung:	Oktober 2020	Datum:	01.12.2020
Bearbeitung:	A. Zettl / F. Kohlleppele	Geprüft:	A. Zettl
GIS/CAD:	B. Wasmus / A. Zettl	Datengrundlage:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand 01/2015 mit Ergänzung 08/2020

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

Planungsbüro ZETTL  
 Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik