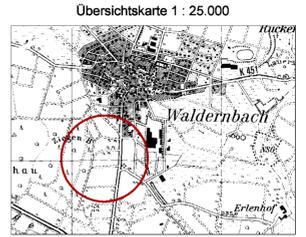
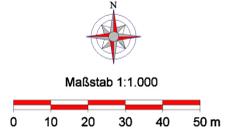




Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32	Flurgrenze mit Flurnummer
20	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
[Symbol]	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, § 81 HfBO)
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
 BMZ Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO als Obergrenze
 OK_{ao} 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
 Geplante Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
 Maximale Ausdehnung der Bauverbotszone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStRG (nachrichtlich)
 Zukünftige Bauverbotszone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStRG (nachrichtlich)

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 Einzelhandelsverkaufsfächern ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche 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_{ao} 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 maximale 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 Baugrenzen 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. 29 BauGB).
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO 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
 Aesculus spec. - Kastanie
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
- Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Juglans regia - Walnuss
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Tilia cordata - Winterlinde
- Bei Anpflanzungen ausserhalb größerer Grünflächen ist für jeden Baum eine mindestens 6 m² 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 Nassetaudenfluren 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.
- 3.2 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 Löschwassermenge 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 Schutzabstände zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.
- 3.6 Verkehr
 Südlich des KVP liegt das Baugebiet unmittelbar an der L 3046 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßenverkehrsgesetz (HStRG) eine Bauverbotszone. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Bauverbotszone stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der obersten Landesstraßenverkehrsbehörde gemäß § 23 (8) HStRG. 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 Tieren 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 xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitige 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 xx.xx.xx bis xx.xx.20xx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom xx.20xx als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den	Bürgermeister	(Siegel)
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.		
Mengerskirchen, den	Bürgermeister	(Siegel)
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	(Siegel)

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen Bebauungsplan "Gewerbezentrum Westerwaldstraße" - 1. Änderung - im Ortsteil Waldernbach

Exemplar der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13(2) BauGB	
Planfassung:	September 2020
Datum:	02.09.2020
Bearbeitung:	A. Zettl / F. Kohlleppele
Geprüft:	
GIS/CAD:	B. Wasmus / A. Zettl
Datengrundlage:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Januar 2015

Planungsbüro Zettl

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