



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH Max. Gebäudehöhe

1.3 BAUGRENZE

■ Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

■ Öffentliche Verkehrsfläche
▲ Einfahrtbereich
▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▲ Sichtdreieck
Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch ohne Grundstückseinfriedigungen und dergleichen, über 0,80m, gemessen, von jeweils Fahrbahnberkante, freizuhalten.

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

○ Transformatorstation

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
● Zu erhaltende Bäume
● Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
● Zu erhaltende Sträucher
● Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM: BAUGB u. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 1 (6) BauNVO**
2.1.1 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsstelle im Gewerbegebiet darf je Betrieb maximal 300 m² betragen, ausgenommen sind Baustoffe und Kfz-Zubehör.
2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB, Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs
2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
2.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
2.2.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

- 2.2.4 Geeignete Gebäudeäußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
2.2.5 Kfz-Stellplätze sind durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes gem. Pflanzliste je 5 Stellplätze zu begrünen.
2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BstättSchG
2.3.1 Entlang der B 49 und Bahntrasse ist gem. Pflanzvorschlages des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan ein geschlossener, mind. 5,00 m breiter Gehölzgürtel gemäß Pflanzliste anzulegen.
2.3.2 Auf einer Länge von 140,00 m entlang der stillgelegten Bahntrasse am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Bepflanzung gemäß L-Plan nur sporadisch vorzusehen. Die Krautvegetation ist durch eine einschürige Mahd pro Jahr zu pflegen.
2.3.3 Als Ausgleich für den geplanten Eingriff im Gewerbegebiet wird in der Gemarkung Biskirchen, Flur 6, Flurstück 3 (ca. 7,2 ha) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Rückschnitt des Schlehens über 5 Jahre jeweils in den Monaten November bis Februar.
- Die Wiederherstellungs- und Pflegearbeiten sind nicht flächig, sondern in Form von Schneisen in die Schlehensbestände hinein durchzuführen, entbuschte Flächen sind bedarfsweise vor Auflaufen von Gebüschern erneut zu mulchen.

2.3.4 Die im sonstigen Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a BstättSchG für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Da der Bebauungsplan keine neuen örtlichen Verkehrsflächen festsetzt entfällt die Kennzeichnung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen.

2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 4 und 20 BauGB
2.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.4.2 Die Entwässerung versiegelter Stellplätze muß über einen Öl- oder Benzinscheider erfolgen. Hof- und Stellplatzflächen sind dann wasserundurchlässig zu befestigen (z. B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine), wenn kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.5 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO
2.5.1 Die im Gewerbegebiet festgesetzten ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A) je m² dürfen - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes - von den Betrieben nicht überschritten werden. Für das Gewerbegebiet werden folgende maximal zulässigen Schallleistungspegel festgesetzt:

Gewerbegebiet	Höchst zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) je m ²	
	tagsüber	nachts
65	65	50

2.6 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Im Bereich der Gewerbeflächen sind gegen Lärmwirkungen durch die B 49 folgende bauliche Maßnahmen vorzusehen:
a) Verwendung schalldämmender Baustoffe
b) Grundrissgestaltung (Anordnung der Produktionsräume)
c) Technische Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Gebäudeöffnungen
d) Nach Nordosten sind keine Gebäudeöffnungen anzuordnen. Notwendige Belüftungsflächen sind mind. 2-fach verglast und feststehend auszuführen.

2.7 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.7.1 Im Gewerbegebiet darf die Gebäudehöhe max. 11,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt in der Mitte des Gebäudes.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Der Planungsbereich liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes der Heilquelle Karlsbrunnen und innerhalb der Zone C des Heilquellenchutzgebietes Gerntrudbrunnen. Bei der Realisierung von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung zu beachten.

4. HINWEISE

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung (außerhalb der Bauverbotszone) zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Die gesetzlichen, geschützten Farben für amtliche Verkehrszeichen dürfen nicht verwendet werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
4.2 Für private Zufahrten von der L 3020 her ist ein Gestattungsvertrag zwischen Grundstückseigentümern und dem Hess. Straßenbauamt in Dillenburg abzuschließen.
4.3 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
4.4 Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.
4.5 Gemäß Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 28.08.1995 bestehen gegen die Bebauung des Geländes keine Bedenken, wenn bei Durchführung von Baumaßnahmen folgende Auflagen beachtet werden:
Sollten bei Aushubmaßnahmen Hausmüll, Bauschutt oder Asphaltreste anfallen, sind diese in separierter Form der Hausmülldeponie des Lahn-Dill-Kreises anzuliefern.
Sollten bei Aushubmaßnahmen andere als die genannten Materialien bzw. nicht mit Erde vermischter Hausmüll angetroffen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Dillenburg umgehend zu verständigen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.1 Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes, zur Parkplatzbegrünung und Straßenbaumpflanzung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Weißdorn
Eucalyptus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus domestica - Apfelsorten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - Birnensorten
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Viturnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- 5.2 Gehölzarten für die Fassadenbegrünung
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
Vitis vinifera - Weinrebe

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.10.1994.
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 05.07.1994 bis 05.08.1994, öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 24.08.1994, vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 12.09.1994, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 10.09.1995. Erneuter Satzungsbeschluss vom 10.09.1995.
Bürgermeister
9.2.1996
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht gemahnt.
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

**STADT LEUN
STADTTEIL BISKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET II"**
PLANUNGSSTAND: Feb. 1994, Juli 1994, Sept. 1994, Sept. 1995

**BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT**
36463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50