

**Gemeinde Elz**  
**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elz"**



**I. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) jeweils in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**II. Legende**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

GE Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Erhaltung Bäume

**Sonstige Planzeichen und Darstellungen**

Flurgrenze gem. Amtl. Liegenschaftskataster

Gewässer gem. Amtl. Liegenschaftskataster

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Bauverbotszone (20 m) nach § 9 (1) FStzG, nicht eingemessen

Baubeschränkungszone (40 m) nach § 9 (2) FStzG, nicht eingemessen

Gebäude Bestand

Bemaßung

Trafostation

Kataster/Flurstücksgrenze

**III a. Textliche Festsetzung**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO setzen sich aus den Plangebietsteilen GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind

1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.8 nicht zulässigen Bordelle) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsverkaufsflächen nur für

1. den Landmaschinenhandel,

2. den Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel sowie

3. die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiter verarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen.

1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.8 nicht zulässigen Arten ausnahmsweise zulässig.

1.7 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

1.8 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind

1. Bordelle,

2. Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist nicht zulässig.

1.9 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Tankstellen nicht zulässig.

**2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenverkehrsraum, unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten der Grundstücke, vorzunehmen.

**III b. Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)**

Das von baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form (bspw. Zisternen, Speicher) aufzufangen und als Grau- oder Brauchwasser zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs zu nutzen. Das Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Bewirtschaftung ist gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem mit einzuleiten.

**III c. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Vorschriften des Artenschutzes der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu beachten.

**Gehölzfällungen/Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Gehölzfällungen/Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person, vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

**Habitatbaunkontrolle**

Habitatbäume mit geeigneten Höhlen und Spalten (Sommer-/Winterquartier) für Fledermäuse sind ganzjährig vor dem Fällen auf den Besitz von Fledermäusen zu kontrollieren.

**Abbrissarbeiten und Sanierungsmaßnahmen an Gebäudefassaden und Dächern**

Gebäude können grundsätzlich Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse enthalten. Zur Vermeidung der Zerstörung müssen bei anstehenden Abbriss- oder Sanierungsarbeiten der Fassaden und Dächer die Gebäude auf mögliche Quartiere/Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Bei einem Befund müssen die Arbeiten außerhalb der Besiedelungszeit ausgeführt werden. Der Quartiersverlust ist entsprechend durch geeignete Maßnahmen z.B. Fledermauskästen oder Quartiereingung der neuen Fassade/ des neuen Daches auszugleichen.

**2. Bodendenkmäler**

Im Plangebiet (insbesondere im nördlichen Teil) befinden sich laut Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege neolithische sowie eisenzeitliche Siedlungen. Bei Baumaßnahmen sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die eine Zerstörung der Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) verhindern (bspw. archäologische Untersuchung, geophysikalische Prospektion).

**3. Blendung, Ablenkung**

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden (bzgl. ihrer Materialien), Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen Verkehrsteilnehmer auf der B 8 nicht blenden oder ablenken.

**4. Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 8 (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 FStzG)**

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung (inkl. Hinweischilder) und Baueinbauten (u. a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Im Bereich der Baubeschränkungszone ist für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen, in allen anderen Fälle deren Genehmigung zu beantragen.

**5. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) der mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz (St.Anz. 41/3064). Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu beachten. Dies umfasst auch den Umgang mit Niederschlagswasser.

**IV. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	14.12.2020
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.05.2021
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.11.2023
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	16.11.2023
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	24.11.2023 bis einschl. 03.01.2024
6. Beteiligung der Behörden und ToB (§ 4 (2) BauGB)	24.11.2023 bis einschl. 03.01.2024
7. Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
8. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	
9. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	
10. Erneute Beteiligung der Behörden und ToB (§ 4 (2) BauGB)	
11. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	
12. Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Elz, den \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister (Horst Kaiser)

**V. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elz", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

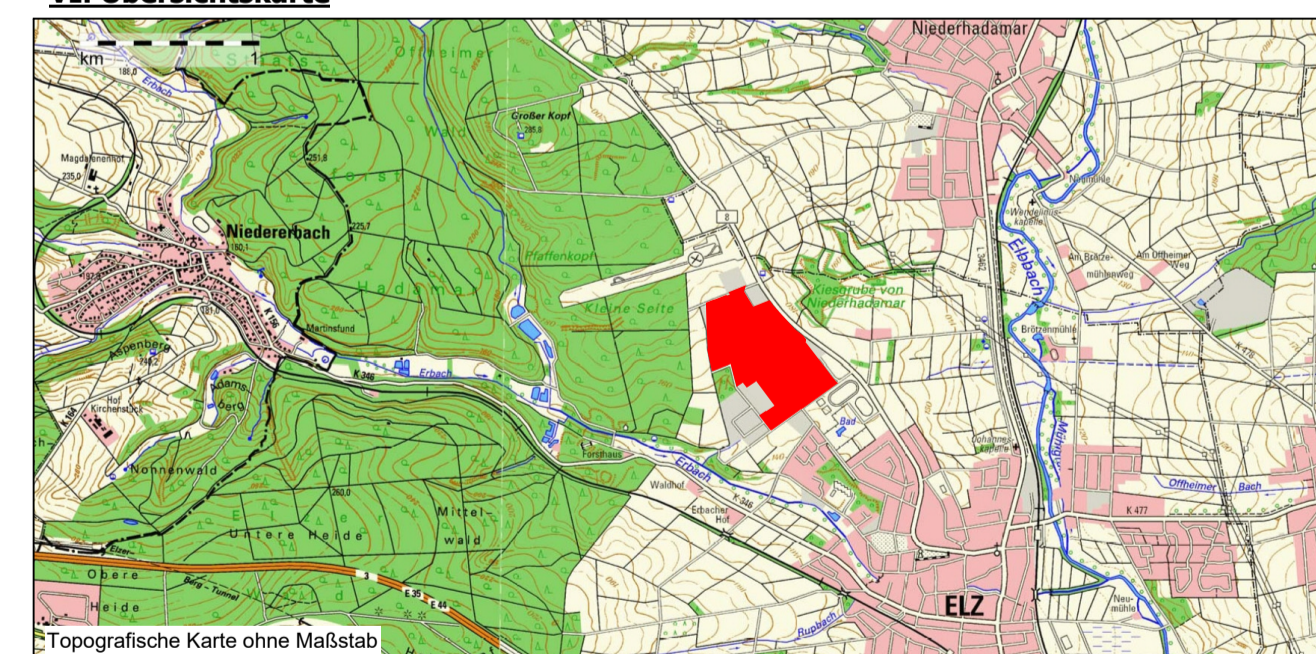
Elz, den \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am \_\_\_\_\_

Elz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister (Horst Kaiser)

**VI. Übersichtskarte**



Gemeinde Elz  
Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Gemeindevorstand

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elz" in der Gemeinde Elz**

Elz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister (Horst Kaiser)

M 1:2.000

**Bearbeitet:** Planungsbüro Stadt und Freiraum Sabine Kraus, Stadtplanerin AGNW Landschaftsarchitektin AKH Odenwaldstraße 4 65549 Limburg

**Verfahrensstand:** Entwurf Februar 2024 für die erneute förmliche Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3, 3 und 4 Abs. 2 BauGB