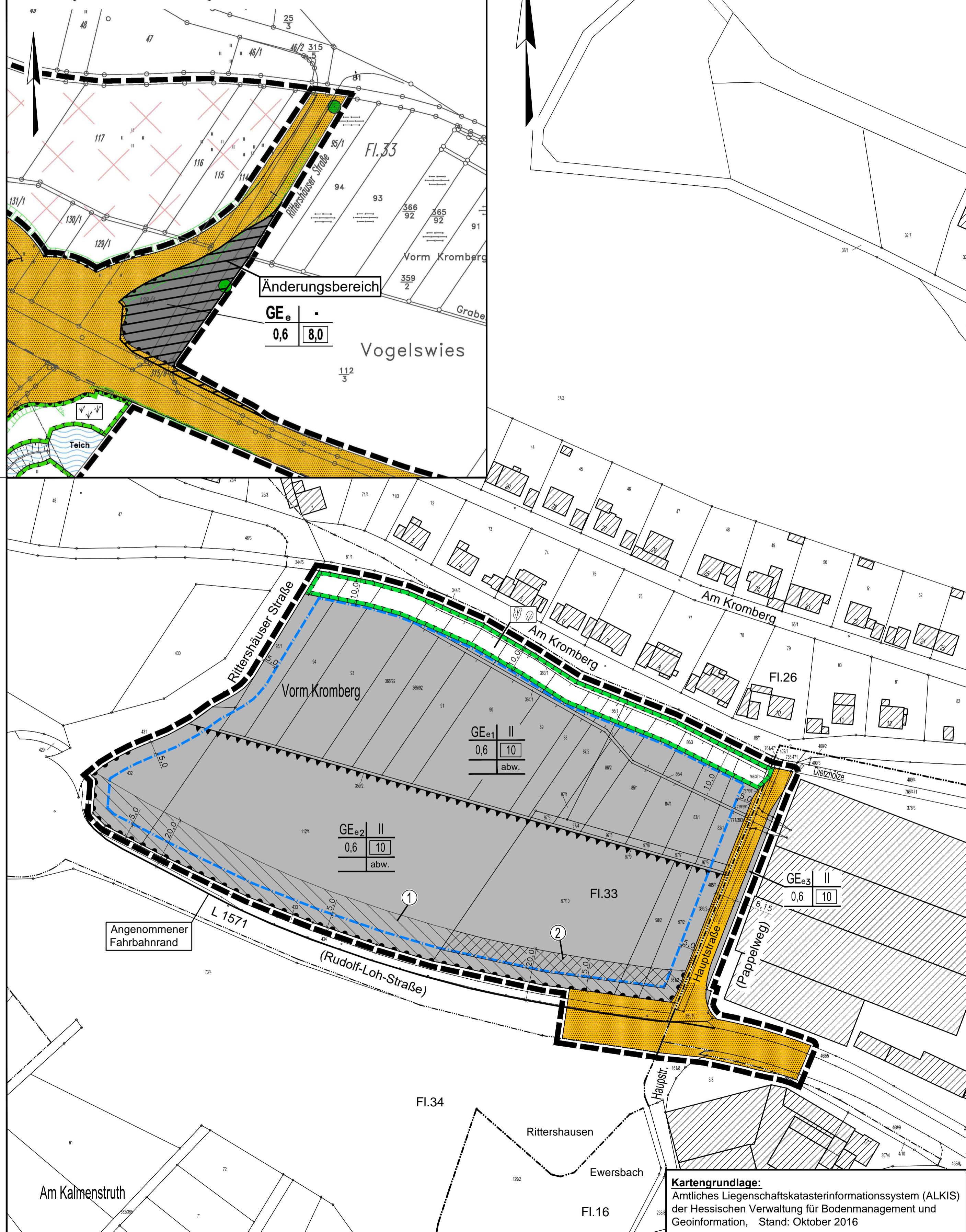


**Hinweis:**

Durch diesen Bebauungsplan wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stockwies", rechtskräftig seit 06.2002, teilweise geändert.



**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- vorhandene Bebauung
- FL.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- GE<sub>e1-3</sub> Gewerbegebiete, eingeschränkt, Index 1 bis 3
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 10 Baumassenzahl
- abw. Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzungen)
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung:
- Uferschutzstreifen (10 m ab Gewässeroberkante)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Schallkontingentierung
- Bauverbotszone (nachrichtlich), Index 1
- Bauverbotszone (nachrichtlich), Index 2, Pkw- und Lkw-Stellplätze sind zulässig

**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
  - Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind daher nicht zulässig.
  - Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h. über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, z.B.: Gemeindefwerke, vorgehalten.
  - Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungstätten“ ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Definition der abweichenden Bauweise:  
Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximal zul. Länge der Gebäude von 50 m bei offener Bauweise darf abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)**  
Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m sowie auch ohne Grenzabstand errichtet werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
  - Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften. Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden. Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden.
  - Private und öffentliche Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen, es sei denn gesetzliche Vorgaben erfordern eine wasserundurchlässige Bauweise. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist ansonsten nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
  - Die Gehölze in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Erlen und Weiden (Salweide, Bruchweide, Schwarzerle und andere einheimische Arten) zu ersetzen. Die noch nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mit Erlen und Weiden (Salweide, Bruchweide, Schwarzerle und andere einheimische Arten) lückig zu bepflanzen. Dieser Bereich des Uferschutzstreifens ist in den ersten 2 – 3 Jahren zu pflegen (freischneiden) und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der bereits bepflanzte Uferschutzstreifen kann sofort der natürlichen Sukzession überlassen werden. Alternativ ist auch eine maximal einschürige Mahd, nicht vor Mitte September eines jeden Jahres, zulässig.
  - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.
- Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden.

Tabelle: Max. zulässiger Emissionskontingente

Teilflächen	max. zul. Emissionskontingente L <sub>EX</sub>	
	Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) dB(A)	Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) dB(A)
Gewerbegebiet, Index		
1	55	40
2	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 456921, Abschnitt 5, Stand 12/2006

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen.** Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze und Bepflanzungen im Uferschutzstreifen sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.  
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche * **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus

- (\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)
- Bauliche Nutzungen und sonstige Nutzungen und Anlagen ab dem Eintritt bestimmter Umstände § 9 Abs. 2 BauGB**  
Die Bauverbotszonen, Indices 1 und 2, siehe nachrichtliche Übernahmen, gelten nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem gegenüber Hessen Mobil im Rahmen der Fachplanung nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Bauverbotszone zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt, und Hessen Mobil die nicht beabsichtigte Härte anerkennt.

- Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**  
Einfriedigungen dürfen max. 3 m hoch, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Gehweg) bzw., wenn nicht vorhanden, der angrenzenden natürlichen Geländeoberkante, ausgeführt werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG „Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.“ Ausnahme: Die innerhalb der Bauverbotszone besonders gekennzeichnete Fläche (Index 2) darf als Stellplatz für PKWs und LKWs genutzt werden. Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 1571 führen.
  - Westlich und nördlich des Geltungsbereiches sind Altstandorte vorhanden. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist das Regierungspräsidium, Dezernat 41.5 (Altlastenbehörde), Gießen, zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.
  - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.
  - Artenschutz-Maßnahmen für die Baumaßnahmen im Gewerbegebiet**
    - Die Fällung bzw. der Rückschnitt der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten. Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.
- Allgemeine Hinweise**  
In der öffentlichen Erschließungsstraße, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, besteht keine Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser.

**Planverfahren:**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 22.01.2018 durchgeführt.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 29.01.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.01.2018.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 04.05.2018 vorgenommen. Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:**  
Der Bebauungsplan hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 07.05.2018 bis einschl. 08.06.2018 öffentlich ausgelegen. Die ausgelegten Unterlagen konnten auch im Internet (Homepage der Gemeinde) im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.04.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 07.05.2018 in das Internet (Homepage der Gemeinde) eingestellt.

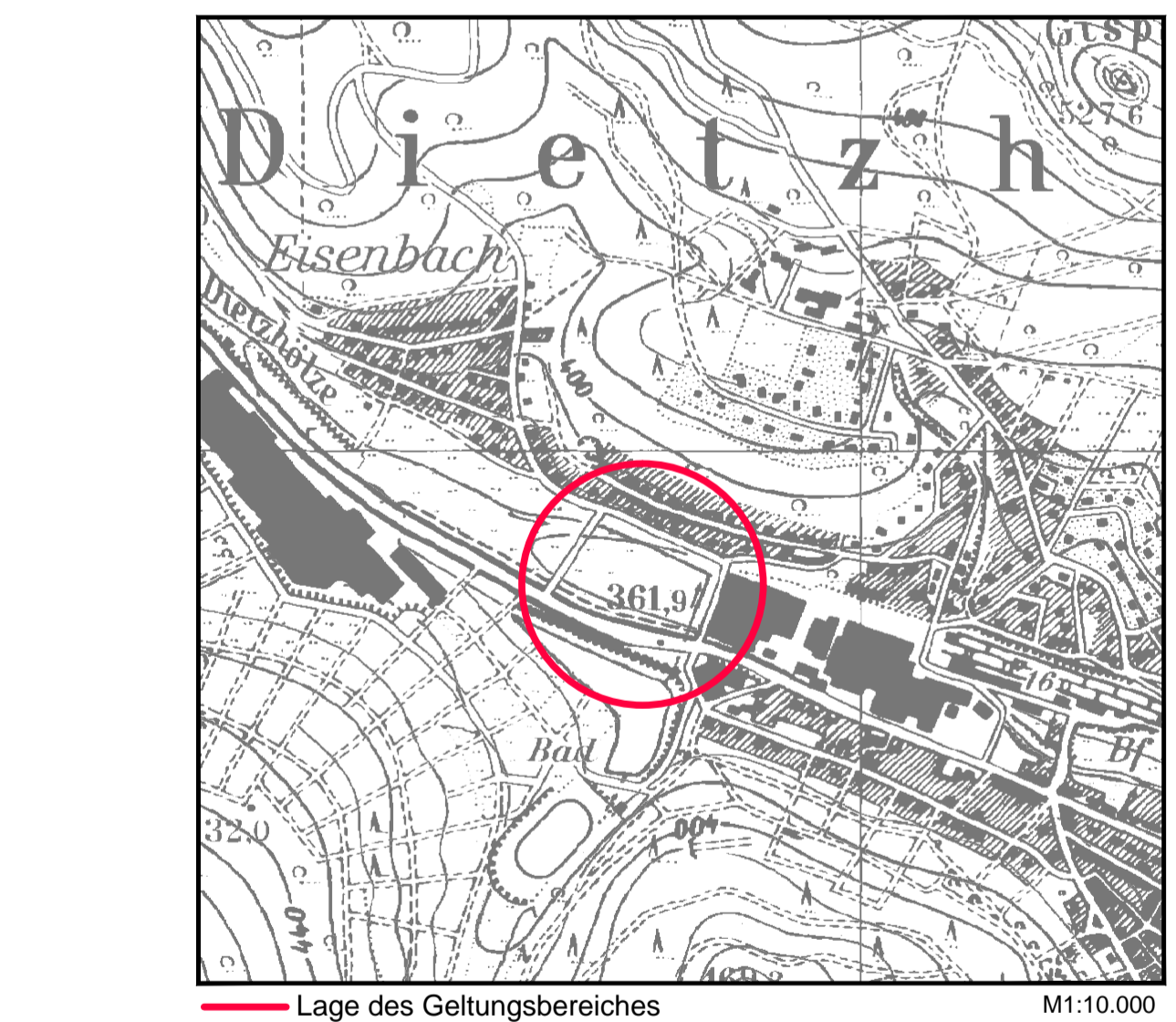
**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:**  
Die Gemeindevertretung hat am 18.06.2018 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dietzhölztal, .....  
(Siegel) .....  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Dietzhölztal, .....  
(Siegel) .....  
(Bürgermeister)



**Gemeinde Dietzhölztal**  
**Bebauungsplan "Rudolf-Loh-Straße"**  
Ortsteile Rittershausen und Ewersbach

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Gawelek	1:1.000	18.06.2018
Geprüft:		Zeichnungsnummer:	1710/1
		Ersatz für:	

**Ingenieurbüro Zillinger**  
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de