

ZEICHENERLÄUTERUNG gemäß Planzeichenverordnung '90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Baumassenzahl

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)

z.B. (2,0) Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)

z.B. [6,0] Baumassenzahl
(§ 21 BauNVO)

z.B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 18 BauNVO)

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 Überbaubare Fläche
(§ 23 BauNVO)

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Flächen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge (Nachrichtliche Übernahme)

 Bahnanlage

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

— Straßenverkehrsfläche

== Straßenbegrenzungslinie

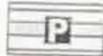
 öffentlicher Parkplatz



 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentlicher Parkplatz

 Park-And-Ride-Platz

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Fläche für Versorgungsanlage

 Zweckbestimmung:
Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-o--o-- unterirdisch

F Transportleitung Fernwärme, einschl. Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
zugunsten des Versorgungsträgers (GFL)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Verkehrsgrünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 private Pflanzfläche

 öffentliche Pflanzfläche

 Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 476).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
4. der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. 1, 102).
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 855).
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. I, 170) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 17.10.1996 (GVBl. I, S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§§ 1, 8, 16 und 18 BauNVO

- 1.1 Im Plangebiet sind gem. § 1 (3) BauNVO Gewerbegebiete festgesetzt.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen nur in der mit GE₁ gekennzeichneten Fläche zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).
- 1.3 Für Lagerhäuser und Lagerplätze im Zusammenhang mit anderen Betrieben ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Zuordnungsnotwendigkeit zu bringen.
- 1.4 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO). Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß aufgrund des Sortiments, des Umfangs und der Attraktivität des Angebots keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu befürchten sind.
- 1.5 Gem. § 1 (4) BauNVO erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.
In den Baugebieten westlich der Assar-Gabrielsson-Straße sind lediglich Nutzungen, Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen sichergestellt ist, daß der Beurteilungspegel am westlichen Gebietsrand einen Maximalwert von 60 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht nicht überschreitet. Das sind die Orientierungswerte der DIN 18006 für Mischgebiete. (§ 1 (5+9) BauNVO)
- 1.6 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausnahmeweise Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Betrieb sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 8 (3) Nr.1 BauNVO)
- 1.7 Die max. Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten wird auf max. 15 m, jeweils bezogen auf OK der vorgelegerten öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Grundstücks, begrenzt (§ 9 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO).
Ausnahmeweise kann diese Begrenzung zum Bau eines Hochregallagers in Einheit mit einem Gewerbebetrieb bis zu einer Höhe von max. 17,50 m überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

- 2.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 2 m vor die Baugrenze kann als Ausnahme im Ein-