

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WENZENHOLZ" 1. BA



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

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

- GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 Grundfläche als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Geh- und Radweg
- V Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

SRK Stauraumkanal

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzen mit Anzahl der Bäume
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- HQ-100-Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Usa
- Gewässerrandstreifen (10 m von der geschätzten Böschungsoberkante)
- Wasserfläche
- Unterirdischer Hauptwasserkanal im Bestand
- Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Geplanter Kreisverkehr
- Geplante Schmutzwasserleitung (Korridor)
- Geplante Leitung zur Ableitung des Niederschlagswassers (Korridor)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 I Nr. 24).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) vom 13. Mai 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 18).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 I S. 57).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21. November 2012 (GVBl. S.444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 562).

Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) in der Fassung vom 23. Dezember 2023 (GVBl. 2023, 802).

Stellplatzsatzung und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der Fassung vom 1. Juli 2021.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	29.09.2022
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	_____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	_____
	bis	_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom	_____
	bis	_____
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	_____
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	am	_____
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	_____
	bis	_____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	_____
	bis	_____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	_____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ entspricht und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Neu-Anspach, den
Unterschrift

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

am _____

Neu-Anspach, den
Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wenzenholz" 1. BA		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen [Textliche Festsetzungen sind separat abgedruckt.]		
BEARBEITET:	Bäumer / Koller	PROJEKT-NR.:	NA02
GEZEICHNET:	Koller / Graf / Splittdorf	PHASE:	Vorentwurf
MASSSTAB:	1:1.000	STAND:	2025-11-19
AUFTRAGGEBER:	Gewerbepark Anspach Ost Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE) Daimlerstraße 10 61267 Neu-Anspach	AUFTRAGNEHMER:	Stadt Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden