



Bebauungsplan "Hinter dem Entenpfuhl" in der Gemeinde Elz



I. Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO)

MI Mischgebiet (MI)
GE Gewerbegebiet (GE)

Nutzungsschablonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Max. zul. Grundflächenzahl
 Max. zul. Geschossflächenzahl
 Zul. Bauweise o = offen

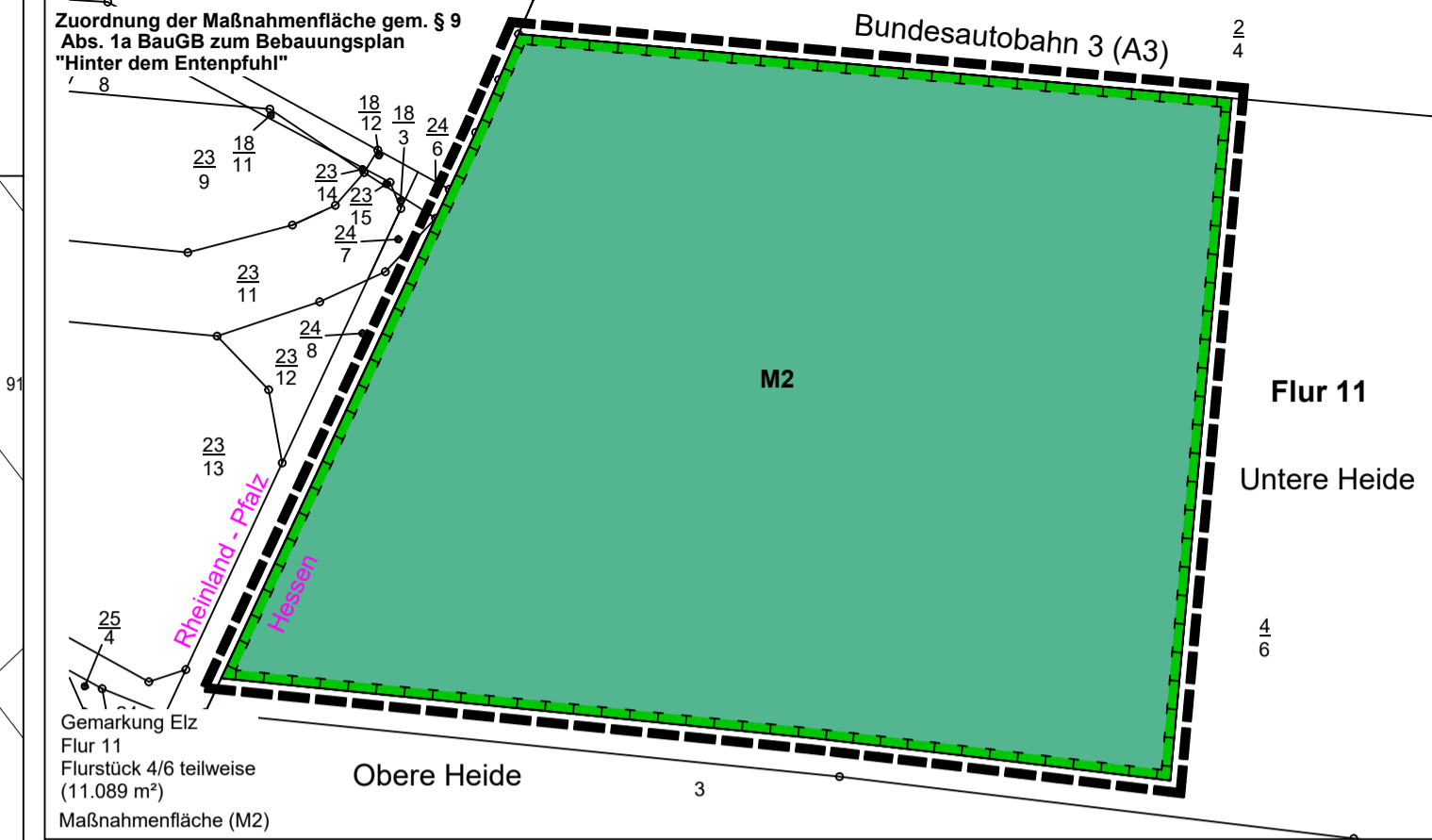
Max. zul. Grundflächenzahl
 Max. zul. Geschossflächenzahl
 Zul. Bauweise a = abweichend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

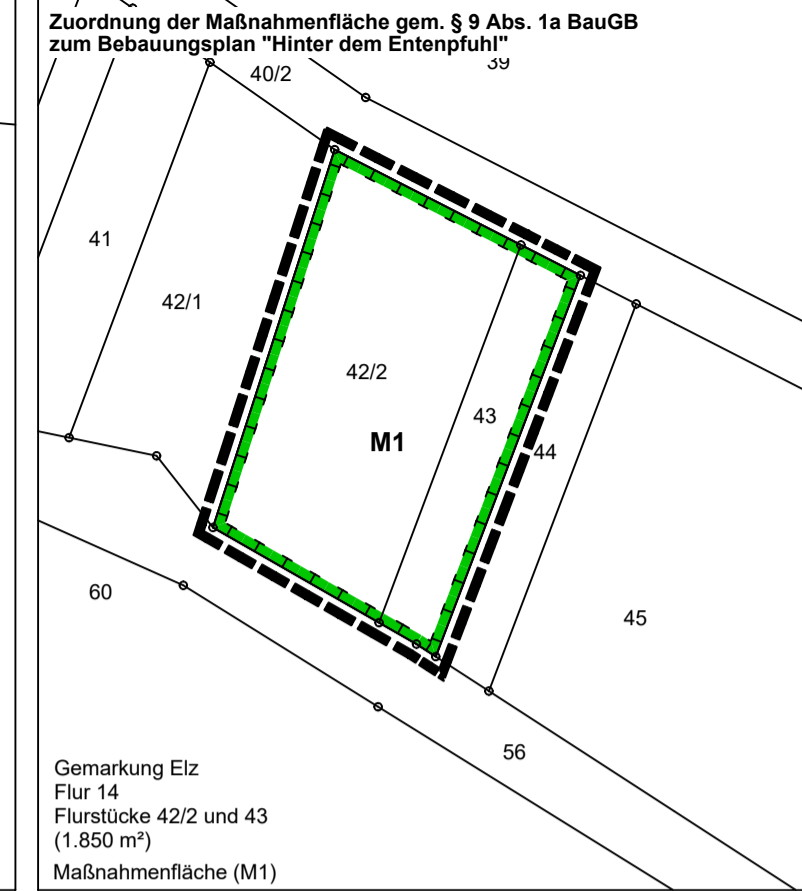
Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



II.a. Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO)**
 - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Im Mischgebiet (MI) sind bis auf die unter Punkt 1.4 aufgelisteten Nutzungen
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen, sofern sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) der mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, bis auf die unter Punkt 1.4 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten, allgemein zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
 - Bordelle,
 - Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dienen (z. B. reiner Gebrauchswagen-Exporthandel),
 - Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsstätten ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkauf-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Im Gewerbegebiet (GE) sind
 - Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.7 aufgelisteten Nutzungen) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen, sofern sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.7 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten, ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
 - Bordelle,
 - Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dienen (z. B. reiner Gebrauchswagen-Exporthandel),
 - Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsstätten ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkauf-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter,
 - Einzelhandelsbetriebe, zulässig ist jedoch die Selbstvermarktung der in diesen Betrieben produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt,
- Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
- Nachrichtliche Übernahme Bergbau Bergwerksfelder "Puppenroth" und "Steinbrech" Grubenbild: w1007b001 und w1733b001 aus historischen Karten des Bergbaus aus Georeferenziert durch: Wittig + Kirchner Ingenieurgesellschaft mbH
- Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradienten (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken und die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauptzugang orientiert ist.
- Notwendige Aufzugsverfahren und untergeordnete gebäudeinterne Anlagen dürfen die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allerseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet (MI) mit 0,6 und im Gewerbegebiet (GE) mit 0,8 festgesetzt.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
 - Abweichend von § 22 (1) BauNVO ist eine Gebäudeulänge über 50 m innerhalb des GE möglich.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäulänge nicht überschreiten.



II.b. Textliche Festsetzung

- Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - Stellplätze, Abstellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Einschränkungen unter Punkt 6.2 zulässig.
 - Carports und Garagen sowie Nebenanlagen > 20 m² Grundfläche und einer Höhe ab 3,0 m sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)**
 - Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Nr. 4 BauGB)**
 - Aufschüttungen und Abgrabungen inkl. notwendiger Stützmauern sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, soweit dies zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich wird. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken, ausgenommen sind die privaten und öffentlichen Grünflächen, sind durch Abkürzungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern an Grenzen zu anderen Baugrundstücken sind dabei nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Soweit größere Höhenunterschiede durch Abkürzungen überwinden werden müssen, muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,5 m betragen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergrössen sind unzulässig. Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtbereich ist das Gelände unmittelbar den angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen.
- Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 - Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 5 kWp je Grundstück zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel aus UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).
 - Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitspliktellen auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen notwendigen Regelungen entgegenstehen.
 - Befestigungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (bspw. durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc.) sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster aus Betonsteinen, Rasensteinen, Schotter, etc.) zulässig, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegen stehen.
- Vorgehensweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (Ausgabe 2006-12) festgesetzt.

Für die einzelnen Teilflächen gelten folgende flächenbezogene Emissionskontingente:

Teilfläche	LEK Tag [dB/m ²]	LEK Nacht [dB/m ²]	Teilfläche	LEK Tag [dB/m ²]	LEK Nacht [dB/m ²]
GE1 Nord	62	47	GE3a Südwest	60	45
GE2 Mitte	65	50	GE4 Ost	65	50
GE3b Südost	65	50			

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (Bezugspunkt UTM Zone 32U bei Rechtswert 430187,42 m; Nordwert = 5585556,87 m E) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtung	Zusatzkontingente in dB	
B	153° bis 316°	9

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Im Baugebiet ist je angefangenen 400 m² planz. Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % des nicht überbaubaren Grundstücksanteils sind mit einheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
 - Die Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und Gebäuden, die Verkehrsregelung, notwendige Funktionen (z. B. Feuerwehreinrichtungen) und Feuerwehrauflastflächen und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, um die freie Einfahrt und Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen.
 - Die Bäume/Strauchbeizen bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgeführten Baumarbeiten sind Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baum- und Pflanzungen in Straßen und Betriebsbereichen sind zudem im Bereich der Tragstrichs Baumquartiere mit Substraten in der Größe von mindestens 12 m³ Volumen herzustellen.
 - Sämtliche Baum- und Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Bei fach geeigneten Dachflächen (bis 15°) sind insgesamt mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt mind. 10 cm. Eine Kletterhilfe ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



III. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.
- IV. Verfahrensvermerk**
- Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) 29.04.2025
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 10.07.2025
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 10.07.2025
 - Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) 18.07.2025 bis einschl. 18.08.2025
 - Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) 18.07.2025 bis einschl. 18.08.2025
 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
 - Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
 - Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 - Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)
 - Ämtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Siegel der Gemeinde
- V. Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan "Hinter dem Entenpfuhl", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.
- Elz, den _____ Siegel der Gemeinde
- Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am _____
- Elz, den _____ Bürgermeister (Matthias Schmidt)
- VI. Übersichtskarte**
-
- Gemeinde Elz
Landkreis Limburg-Weilburg
Der Gemeindevorstand
- Bebauungsplan "Hinter dem Entenpfuhl" in der Gemeinde Elz**
- Elz, den _____
- Bürgermeister (Matthias Schmidt)
- Maßstab:** 1:1.000
- Bearbeitet:** Planungsbüro Stadt und Freiraum Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW Landschaftsarchitektin AKH Odenwaldstraße 4 65549 Limburg
- Verfahrensstand:** Entwurf Februar 2026
- H/B = 420 / 1058 (0,44m²)