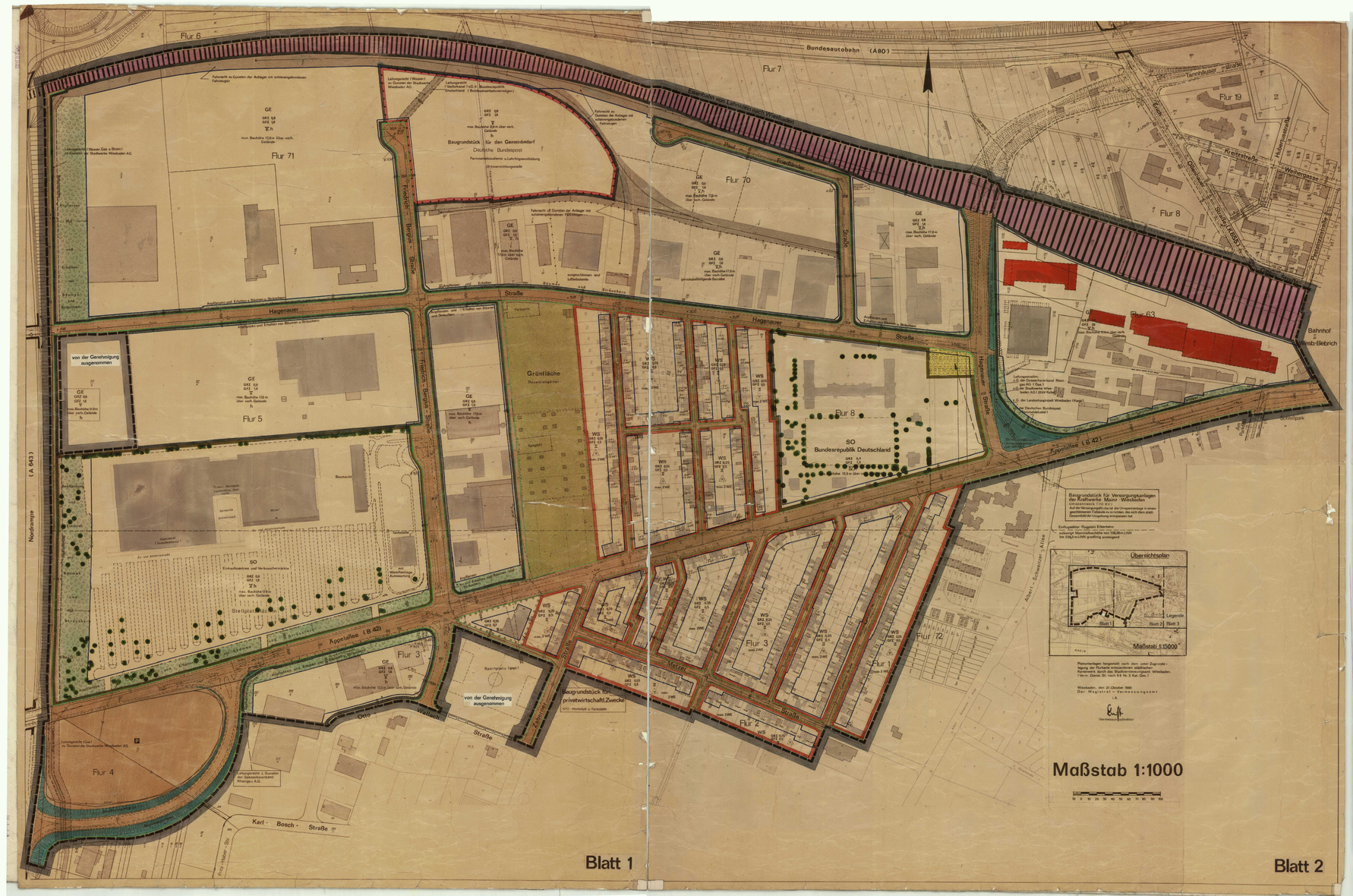

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauG.

I. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 Abs. 3 der BauNVO 1977 werden die Gewerbegebiete (GE) und die Sondergebiete (SO) nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen nach einem jeweils eigenen Bebauungsplan (Teil-Bebauungsplan) geplant.

Es ist beabsichtigt, östlich der Hagenauer Straße zwischen Appellallee und Bundesbahn-Hauptstrecke Wiesbaden-Frankfurt/Main ein Gebiet für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend der Versorgung des Verkehrs mit Kraftstoffen dienen, zu errichten.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die keine überwiegend Geräusche, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen verursachen, die über das für ein Gewerbegebiet (GE) nach der BauNVO 1977 zulässige Maß hinaus gehen, und die keine Anlagen, die Gegenstand von Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG sind, betreiben.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
5. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   1. Anlagen für Aufsichts- und Bereitschaftsdienste sowie Gemeinschaftsunterkünfte für Personen
   2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
6. Die Bereitschaftsdienste und Gemeinschaftsunterkünfte müssen räumlich betrachtet mit in Betriebsgebieten des Bebauungsplanes zulässig.

II. Maße der baulichen Nutzung

1. Die Höhen, gemessen von der mittleren Geländehöhe über die Aufmaßer von zur Landesbauordnung bestehenden Regelungen, sind nach der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1978 (GVBl. I S. 559) und der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1978 (GVBl. I S. 559) zulässig.
2. Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle bis zu genehmigen, daß sich in der Gesamtheit des Grundstücks einen
   - Gewerbe sich in Gestaltung, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den diesseitigen anlehnen und dürfen nicht an der Stelle der Leitung angebracht oder errichtet werden.
3. Auf der einen Geländeoberkante Flächen in der Anlagen, Sonderbauten (W) dürfen keine Verkehrsanlagen, die gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

III. Einschränkt Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwicht) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden.
2. Für den Geltungsbereich sind die seitlichen Grenzabstände nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bauordnung (BauNVO) zulässig, wenn sie gleichzeitig gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 Bauordnung (BauNVO) die zulässigen, offene Grundbauten vorhanden sind.

IV. Bauweisen und Stellen von Bauten und Straßenbau

1. Auf der in Bebauungsplan bezeichneten Flächenbereichen sind Bauten und Anlagen, die nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind, nur in der Zeit vom 1. April bis 30. September zulässig.
2. Auf der Bebauungsplan bezeichneten Flächenbereichen sind Bauten und Anlagen, die nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind, nur in der Zeit vom 1. April bis 30. September zulässig.
   - Ausgenommen
   - Bauten und Anlagen
   - Zeitlicher Lärmbeeinträchtigungen
   - Tätigkeiten
   - mit einbezogen in die Standortbereiche, gemessen in 1 m Höhe, ist öffnen und in unterhalten sind.
3. Im nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke entlang folgender Fahrbahnen:
   - 3.1 Bauen mit mehr als 50 m Frontlänge, gemessen in 3 m Höhe, sind zu errichten.
   - 3.2 Bauten, die Gebäude, Gebäude und für Bauten, deren Gesamtlänge 50 m nicht überschreitet, sind zulässig und die Grundlage bestätigt werden dürfen.
   - 3.3 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bauten die Durchführung zulässiger Bauvorhaben verhindern oder erschweren.
   - 3.4 Auf Flächen, die Erhaltung im anderen Teile ein Grundstück Bäume anpflanzen, die Mindestgrenzwert nicht kann die Anlagen nicht verursachen.
   - 3.5 In jedem Meter der Baulinienführung sind die zu pflanzenden Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu halten.
4. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
5. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.
6. Ausnahmen
   - Von den seitlichen Festsetzungen 1 - 5 können in Ausnahmefällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Bauten und andere Anlagen, Gebäude, Gebäude und für Bauten, deren Gesamtlänge 50 m nicht überschreitet, sind zulässig und die Grundlage bestätigt werden dürfen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.
2. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.
3. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.
4. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.
5. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.
6. Die Gewerbegebiete sind 20 - 40 m der nicht überbauten Fläche, gemessen von der Straßenbahnkante, und die unbebauten Bäume anzupflanzen und zu halten. Die Bäume sind mindestens 3 m hoch und 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu halten.