

Gemeinde Lahнау, Ortsteil Dorlar

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Römerlager“

Vorentwurf

Planstand: 25.08.2020

Projektnummer: 149517

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes „Eberacker“ mit zugehöriger 1. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ mit zugehöriger 1. Änderung und Erweiterung sowie des Bebauungsplanes „Gewerbe-park Lahnau“ werden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eber-acker / Römerlager“ aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO:

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Tankstellen unzuläs-sig sind. Ausgenommen hiervon sind Betriebstankstellen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO:

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass die ausnahms-weise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 BauNVO:

Für das Gewerbegebiet gilt: Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrie-ben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Aus-nahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Innerhalb des Gewerbegebietes darf die maximal zulässige Oberkante der Gebäude 12 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten. Ausnahme: Technische Auf-bauten und Einrichtungen, Tanks, Silos oder Schornsteine. Werbeanlagen dürfen die Ober-kante der Gebäude nicht überschreiten.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO:

Für das Gewerbegebiet gilt: Die Geschossfläche ist nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließ-lich ihrer Umfassungswände.

1.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze, Lagerflächen sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Ausnahme: Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb des Schutzstreifens der in der Planzeichnung dargestellten Fernwasserleitung des ZMW sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB:

1.8.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).

1.8.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Obstbäumen

Maßnahmen: Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind unter Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen zu ersetzen. Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Dünung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

1.8.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Naturnahe Grabenstrukturen

Maßnahmen: Das vorhandene Grünland ist einmal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Die vorhandenen Sträucher und Hecken sind soweit möglich zu erhalten und alle fünf Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.9.1 Gemäß Zeichenerklärung gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich der Gewerbegebietsflächen folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer 4,0 m breiten geschlossenen Laubstrauchhecke, einreihig. Arten siehe Artenliste Ziffer 4.1.
- 1.9.2 Je Baumsymbol in der Plankarte ist ein großkroniger Laubbaum 2.Ordnung zu pflanzen, der Pflanzabstand beträgt jeweils 12 m. Arten siehe Artenliste Ziffer 4.1.
- 1.9.3 Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 1.9.4 Für je 6 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Arten siehe Artenliste Ziffer 4.1.

1.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bestehende Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB:

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gilt: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig.
- 2.1.3 Extensive Dachbegrünung sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

- 2.2.1 Fassaden mit weißer oder greller Farbgebung sowie reflektierende Fassaden sind unzulässig.
- 2.2.2 Fassadenbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

2.3 Werbeanlagen

- 2.3.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.3.2 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- 2.3.3 Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

2.4 Einfriedungen

- 2.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie Flechtzäune sind unzulässig.
- 2.4.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und / oder Kletterpflanzen zu begrünen. Arten siehe Artenliste Ziffer 4.1.

2.5 Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit

standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Arten siehe Artenliste Ziffer 4.1.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

- 3.1.1 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.
- 3.1.2 Nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Regenrückhaltebecken und Vorflutern zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Corylus avellana – Hasel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Rosa canina – Hundsrose
Frangula alnus – Faulbaum	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Hedera helix – Efeu	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lahnau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.5 Außenbeleuchtung

Zur Beleuchtung des Plangebiets sind LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren (Ausfiltern, z.B. durch Fensterglas) und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) zu verwenden.

4.6 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

4.6.1 Freiflächengestaltungsplan:

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.6.2 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf

öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).