

Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar

Bebauungsplan Nr. 10 "Sport- und Festplatz Dorlar"

2. Änderung im Bereich "Betriebshof/Wertstoffhof"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2020 (BGBl. I S. 1728),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 5 Flurnummer
- 1 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO_{WH} Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wertstoffhof

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe
- Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- F Funkmast

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Gehölzanpflanzung / Eingrünung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	SO _{WH}	0,6	0,6	1	o	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sport- und Festplatz Dorlar" sowie dessen 1. Änderung und Ergänzung werden im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“ durch die vorliegende 2. Änderung ersetzt.

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

Sondergebiet Wertstoffhof (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO_{WH}) dient der Unterbringung des Betriebs- und Wertstoffhofes. Folgende Nutzungen und bauliche Anlagen sind zulässig:

- Wertstoffhof mit mobilen Containern und deren Abstellplätze
- Eingangsgebäude mit Büroraum für Aufsichtspersonal
- Lagerhallen für Außenlager des gemeindlichen Betriebshofes
- Nebenanlagen und Stellplätze

1.2 Eingriffsmindernde, gründerische und landespflegerische Festsetzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.2.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen 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.

1.2.2 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 Entwicklungsziel: Gehölzanpflanzung / Eingrünung
 Maßnahmen: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern und Bäumen. Je 4m² ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste 1.3.3.

1.3 Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB:

1.3.1 Bei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern und Bäumen. Je 4m² ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste 1.3.3.

1.3.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

1.3.3 Artenliste (Empfehlung)

- Bäume
Acer campestre
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus serotina
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
- Sträucher
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus

- Feldahorn
Kultur-Apfel
Vogel-Kirsche
Kultur-Pflaume
Traubenkirsche
Kultur-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
- Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Gew. Spindelstrauch
Schlehe
Schwarzer Holunder
Gew. Schneebühl

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

2.1 EnergieNetz Mitte

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte. Es handelt sich hier um ein 1-kV Stromanschluss (Hausanschluss) auf dem Grundstück Betriebshof / Wertstoffhof.

2.2 Landesamt für Denkmalpflege

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befindet sich ein augusteisches Römerlager. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG (Boden- und Kulturdenkmäler) zerstört werden.
 Die durchgeführte Voruntersuchung konnte nachweisen, dass es sich bei einigen der im geophysikalischen Messbild sichtbaren Anomalien um Boden- und Kulturdenkmäler handelt. In den nicht untersuchten Bereichen befinden sich weitere potenzielle Boden- und Kulturdenkmäler. Insbesondere vor dem Hintergrund der direkten Nähe zu augusteischen Römerlager Dorlar ist deshalb damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.v. § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege keine weitere Voruntersuchung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o.g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:
 Da im Plangebiet mit dem Auftreten von Boden- und Kulturdenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung den Oberbodenabtrag begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i.S.v. § 3 Abs. 2 HDSchG (Boden- und Kulturdenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2.3 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

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

2.5 Verwertung von Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.6 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.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.02.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.05.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.05.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 03.06.2019
 05.07.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.04.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 24.04.2020
 05.06.2020

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.09.2020

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lahnuer Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lahnu, den 1. Dez. 2020

S. Bayo-Kumpel
 Bürgermeisterin

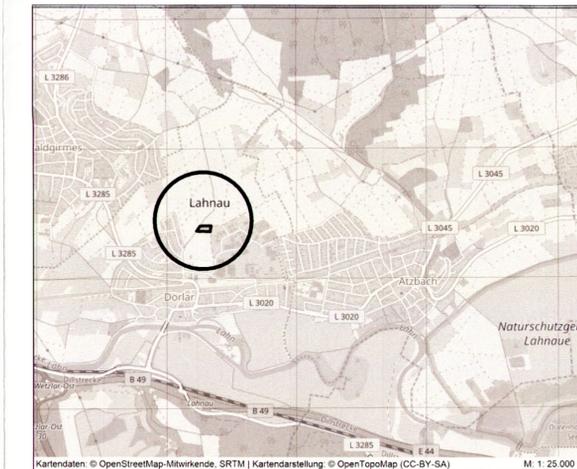
Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10. Dez. 2020

Lahnu, den 11. Dez. 2020

S. Bayo-Kumpel
 Bürgermeisterin



Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar Bebauungsplan Nr. 10 "Sport- und Festplatz Dorlar" 2. Änderung im Bereich "Betriebshof/Wertstoffhof"



PLANUNGSBURO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wetztenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung	
Stand:	23.04.2019 14.05.2019 17.04.2020 17.08.2020 17.09.2020
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	195419