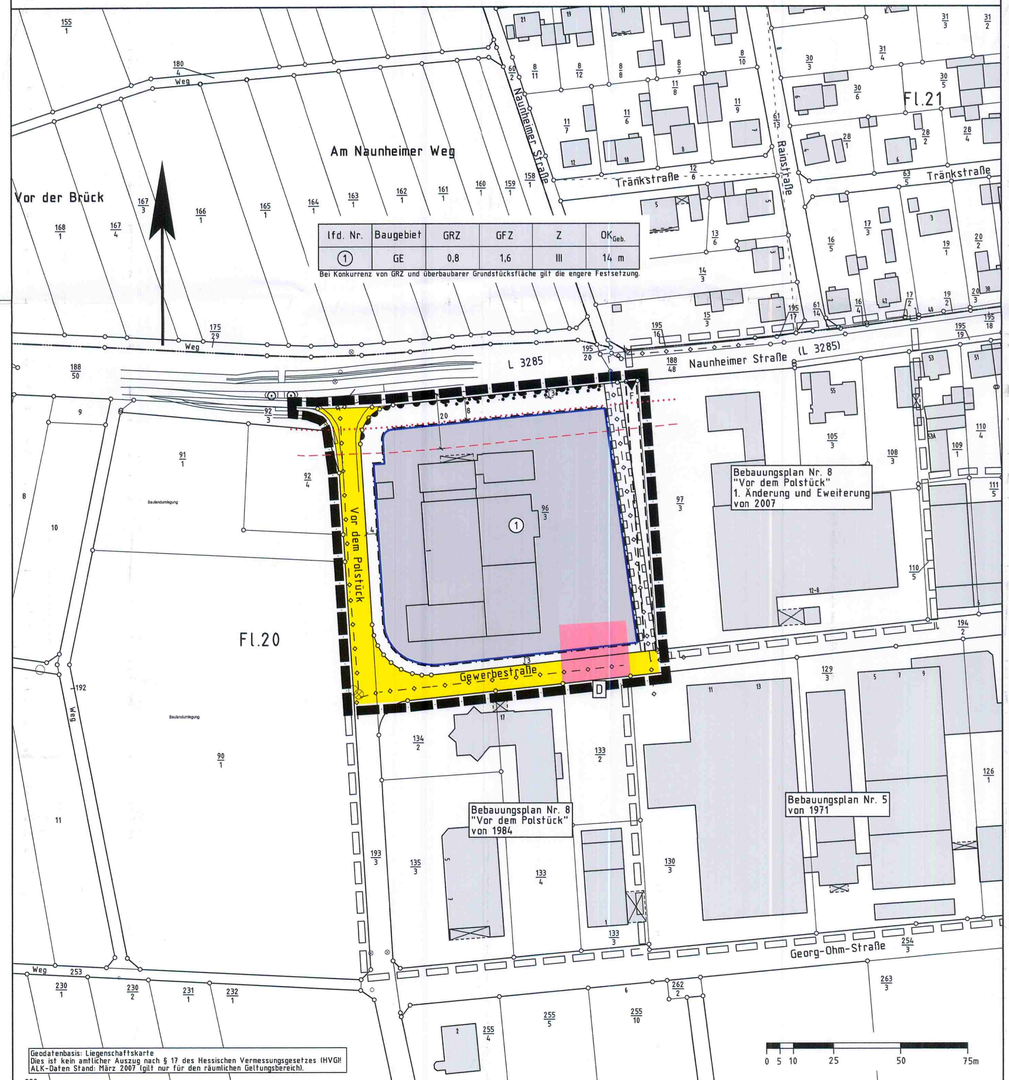
Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes

Bebauungsplan Nr. 8

"Vor dem Polstück" 2. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$OK_{Geb.}$
1	GE	0,8	1,6	III	14 m

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

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Das ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG)
ALK-Daten Stand: März 2007 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429);
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 20	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	96/3	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1	GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1	1,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3	III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4	OK_{Geb}	Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Oberkante Gebäude in m über OK Erdgeschoss-Rohfußboden (gilt nicht für technische Aufbauten)
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.1.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.2.4		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.3.1	F	hier: Feuerwehrzufahrt
1.2.4.3.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.2.5.1		Abwasserkanal (nicht eingemessen)
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
1.2.7		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.7.1	D	Einzelanlagen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen; vgl. textliche Festsetzung 4.2
1.2.7.2		Untersuchungsfläche; vgl. textliche Festsetzung 4.2
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Feuerwehrzufahrt Fa. Hastamat (Flst. 97/3)
1.2.8.2		Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Lahnau
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9		Sonstige Darstellungen
1.2.9.1		Grenze der rechtskräftigen, angrenzenden Bebauungspläne
1.2.9.2	3+5	Vermaßung (verbindlich)
1.2.9.3		Gebäude (Bestand)
1.2.9.4		Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG
1.2.9.5		Baubeschränkungszone gemäß § 23 HStrG

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung gilt:
Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Polstück" werden durch die 2. Änderung aufgehoben.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GE:
Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (Regionalplan Mittelhessen 2010 (5.4-10(Z)), Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB).

2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die aber nicht in Pflanzflächen (Erhalt) gemäß Zeichenerklärung 1.2.6.1 platziert werden dürfen. Feuerwehr- und Rettungswege sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu beachten sind die Vorgaben des § 23 HStrG, siehe Nachrichtliche Übernahme 4.3 und 4.4.

2.2.2 Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ= 0,9 überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig befestigt werden.

2.3 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) (BauGB i.V.m. Hess. Bauordnung)

3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

3.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 25°.

3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote, braune und hell- bis dunkelgraue Farbtöne zu verwenden. Bei Flachdächern sind auch andere Farbtöne zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß 9 Abs. 6 BauGB

4.1 RP Gießen:
Bergaufsicht, Dez. 44:
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planbereiches stattgefunden.

4.2 Landesamt für Denkmalpflege:
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.
Die Untersuchung betrifft nur Baumaßnahmen, die sich innerhalb des rot schraffierten Feldes in der Plankarte bewegen. Hierzu zählen auch Zuwegungen, Stellplätze, Leitungen etc.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 8,00 m breite Bauverbotszone, gemessen ab der Grenze der Straßenparzelle. Der § 23 HStrG ist entsprechend zu berücksichtigen. Siehe auch Erläuterungen in der Begründung.

4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand. Der § 23 HStrG ist entsprechend zu berücksichtigen. Siehe auch Erläuterungen in der Begründung.

5 Hinweise

5.1 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.

5.2 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.3 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:
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.

5.4 Artenschutz
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 17.02.2011

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.03.2011
bis einschließlich 12.04.2011

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 02.05.2011

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lahnauer 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.

Lahnau, den 05. Mai 2011

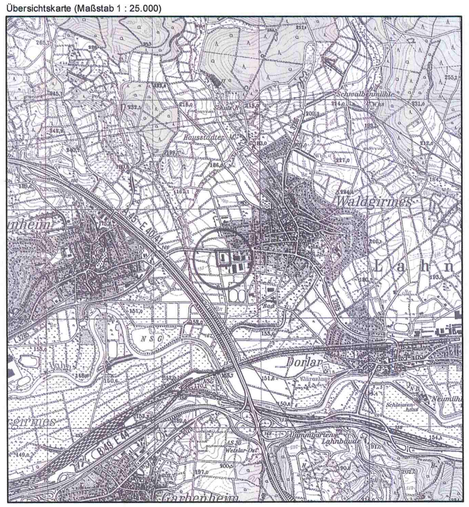
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19. Mai 2011

Lahnau, den 19. Mai 2011

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan Nr. 8
"Vor dem Polstück" 2. Änderung
(Verfahren gemäß § 13a BauGB)
Satzung

Stand:	08.02.2011
	14.04.2011
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Schneider
Maßstab:	1 : 1.000

[DANIELA] (SF): Z:\DATA\LAHNAU\SUB00031\S2_POLSTÜCK_2Ä.LEG