Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes

Bebauungsplan Nr. 8.2 "Vor dem Polstück II"

2. Änderung

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FHmax.=
1	GE	0,8	2,4	III	12m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
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 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl.II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl.20 — Flurnummer

1.1.3 194 — Polygonpunkt

1.1.4 263/4 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.1.1 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.2.1 2,4 — 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 $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier; Maximale Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzung 2.2)

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1)12 u. 14 BauGB)

1.2.5.1 Zweckbestimmung: Gas

1.2.5.2 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

1.2.5.3 Stromkabel der E.ON Mitte AG (nicht eingemessen)

1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)

1.2.6.1 Wasserfläche

hier: Grabenparzelle

1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)

1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.2.7.1.1 Obstbaumanpflanzungen/ Extensivgrünland

1.2.7.1.2 Extensivierung der Feuchtwiese

1.2.7.1.3 Rücknahme eines Fichtenbestandes und Förderung eines bachbegleitenden Erlenwaldes am "Gänsbach"

1.2.7.2 Anpflanzen von Erlen (pro Planzeichen 6 Bäume)

1.2.7.3 Anpflanzung von Obstbäumen

1.2.7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.8 Sonstige Planzeichen

1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - 2. Änderung

1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.2.9 Sonstige Darstellungen

1.2.9.1 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vor dem Polstück II" bzw.geplante vorlaufende Ersatzmaßnahme "Gänsbach"

1.2.9.2 Vermaßung (verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II" sowie der 1. Änderung werden durch die 2. Änderung aufgehoben.

2.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:
Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

2.1 Gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO:
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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden.

2.4.1 Sammel-Ausgleichsmaßnahme (Fläche A) für künftige Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung.

Fläche A: Ergänzende Anpflanzungen von Obstbäumen, je angefangene 125 m² gilt es einen Obstbaum zu pflanzen, der Bestand kann dabei in Anrechnung gebracht werden. Das Grünland ist extensiv zu nutzen. In den östlich benachbarten Streuobstbeständen (Lagebezeichnung „Auf dem Langenbruch") sind als spezielle Artenschutzmaßnahme zur Förderung des Steinkauzes an geeigneter Stelle zwei Steinkauz-Niströhren mit Maderschutz anzubringen.

2.4.2 Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (Fläche B) für künftige Eingriffe im Gewerbegebiet (im Rahmen der 1. Änderung).

Fläche B: Extensive Nutzung des Grünlandes durch zweischürige Mahd, das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.

2.4.3 Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (Fläche C) für künftige Eingriffe im Gewerbegebiet (im Rahmen der 2. Änderung). Gemarkung Atzbach, Flur 2, Flst. 42 tlw., Waldabteilung 473 A tlw., (3.130 m²), Lagebezeichnung „Gänshain".

Fläche C: Rücknahme eines Fichtenbestandes und Förderung eines bachbegleitenden Erlenwaldes am „Gänsbach"

Maßnahme:
Die auf Quell-, Ufer- und Auenstandorten stockenden Fichten werden zur Förderung der vorhandenen Erlen- und Eschenbestockung auf einem Streifen von etwa 10 – 15 m zurückgenommen. Die Maßnahme wird im Zuge von 3 – 4 Eingriffen (ca. 10 Jahre) ausgeführt, um Beeinträchtigungen des verbleibenden Laubholzes sowie der angrenzenden Waldflächen zu vermeiden. Nach Räumung des anfallenden Schlagabraumes werden die geschaffenen Freiflächen auf Abschnitten mit Esche, Erle und Eiche bepflanzt. Vernässte Bereiche und Sonderstandorte sind von den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen ausgenommen und bleiben im weiteren einer natürlichen Sukzession überlassen.

2.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.5.1 Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanzV gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer 2 m breiten geschlossenen Laubstrauchhecke, einreihig, pro Strauch 1,5 m², der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen, je 15 m gilt es einen Obstbaum zu pflanzen. Arten siehe 2.6.

2.5.2 Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5 m breites Beet vorzusehen. Artenauswahl unter 2.6.

2.5.3 Gehwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

2.5.4 Stellplätze sind durch einheimische, standortgerechte Laubbäume und -sträucher soweit wie möglich zu umpflanzen. Für je 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500 m² 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.

2.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 1.Ordnung		
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss

Bäume 2.Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

Kletterpflanzen		
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

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

2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: L_W tags = 60 dB(A), L_W nachts = 45 dB(A) (tags = 06.00 bis 22.00 Uhr, nachts 22.00 bis 06.00 Uhr). Die Einhaltung dieser Vorgaben ist über ein Immissionsgutachten im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

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:

- Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 45°. Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO).

3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO:

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.

3.3 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zzgl. Übersteigschutz zulässig.
- Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n).
- Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

3.4 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr.5 HBO:
Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenliste siehe unter 2.6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

5.1 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern.
In einem der Felder ist umfangreicher Bergbau umgegangen, nach den vorhandenen Unterlagen (RP-Bergaufsicht) jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

5.2 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

5.3 Im Geltungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der E.ON Mitte AG.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 08.06.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.06.2006 in den Lahnauer Nachrichten.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.06.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 03.07.2006 bis 04.08.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 03.07.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 04.08.2006.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.11.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.12.2006 bis 17.01.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2006 bis 17.01.2007 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:

Der Planentwurf wurde am 14.02.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1. – 6.

Siegel der Gemeinde

Lahnau, den 08. März 2007

Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 6. Juni 2007 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

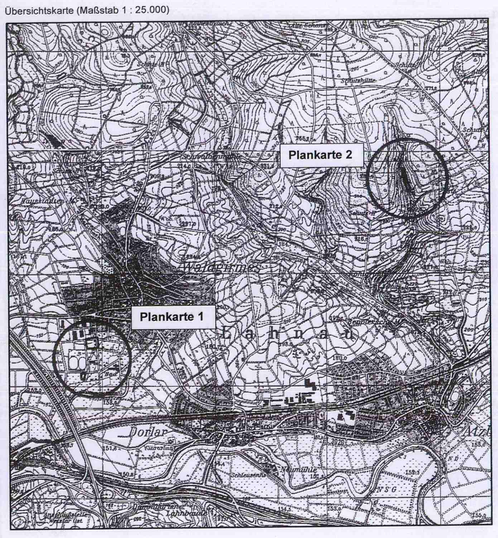
Siegel der Gemeinde

Lahnau, den 29. Juni 2007

Bürgermeister

- 180 -

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-39

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan Nr. 8.2 "Vor dem Polstück II"
2. Änderung

Satzung

Stand:	22.05.06 / 23.06.06
	19.09.2006
	29.11.2006
	14.02.2007
Bearbeitet:	M. Wolf
CAD:	Schneider/Roelling
Plangr.:	90 x 89 cm
Maßstab:	1 : 1.000/1 : 2.000

[BRIGHT] Z:\DATA\LAHNAU\SUB00023\LEGENDE\S_POLSTÜCK_2A_.IEG