Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

Bebauungsplan Nr. 9

"Eberacker" - 1. Änderung

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$
1	GE	0,8	1,6	II	11,0 m

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

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 19 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG)
ALK-Daten Stand: Dezember 2011 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509),
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 7 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 313/2 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 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.2.4 $FH_{max.}$ Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss - Rohfußboden, siehe auch textliche Festsetzung 2.12.1

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3.1 LW Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.2.4.4.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

1.2.5.1 Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität

1.2.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, grabenbegleitender Pflanzstreifen

1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.2.7.1 Wasserfläche (Graben)

1.2.8 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)

1.2.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung

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

1.2.9 Sonstige Planzeichen

1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.10 Sonstige Darstellungen

1.2.10.1 Grenze der rechtskräftigen angrenzenden Bebauungspläne

1.2.10.2 Vermaßung (verbindlich)

1.2.10.3 Gebäude (Bestand)

1.2.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.2.11.1 Telekommunikationslinien der Telekom (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gilt:
Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eberacker" werden durch die 1. Änderung aufgehoben.

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

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
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).

2.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes:

2.1.2.1 Im Gewerbegebiet wird als unterer Bezugspunkt der Höhenmessung für die Firsthöhe die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt.

2.1.2.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Firsthöhe bzw. Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude bzw. Firsthöhe nicht überschreiten.

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). Feuerwehr- und Rettungswege sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.3.1 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.

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

2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung im Bereich der öffentlichen Grünfläche gemäß Darstellung in der Plankarte (siehe Ziffer 1.2.8.1). Artenauswahl siehe unter 2.4.4.

2.4.2 Die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grabenbegleitende Pflanzstreifen ist extensiv zu pflegen (1x Mahd pro Jahr).

2.4.3 Gemäß Zeichenerklärung 1.2.8.2 gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer 2,5 m breiten geschlossenen Laubstrauchhecke (25 Sträucher, einreihig). Artenauswahl siehe unter 2.4.4.

2.4.4 Artenauswahl:

Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Virburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe

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

2.5.1 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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

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

Dachgestaltung:

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.

Einfriedungen:

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

3.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum und für Stellplätze handelt. Punkt- und Köcherfundamente für die Errichtung von Zaunelementen sind zulässig.

3.2.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zzgl. Übersteigschutz zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO:

3.3.1 Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.2.1) sind als Garten, Pflanzbeet oder Grünfläche anzulegen.

3.3.2 Es gilt auf den Grundstücksfreiflächen mindestens 12 standortgerechte Obstbäume oder Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Im nördlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

4.2 Untere Denkmalschutzbehörde
Da damit zu rechnen ist, dass durch geplante Bebauungen Kulturdenkmäler im Sinne § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, kann der Bebauungsplanänderung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nur unter folgender Auflage zugestimmt werden:
„Vor Bodeneingriffen auf dem Flurstück 314/2 muss der Oberboden bis auf ein archäologisches begutachtbares Planum abgezogen und durch eine in Hessen zugelassene Fachfirma dokumentiert werden. Anschließend sind mögliche Befundstrukturen des Lagergrabens auszugraben."

4.3 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
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 Flächennutzungsplan / Bebauugsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen sind.
Als Auflage zur Bebauung muss im Flurstück Nr. 314/2 vor Bodeneingriffen der Oberboden bis auf ein archäologisch begutachtbares Planum abgezogen werden, durch eine Fachfirma dokumentiert und anschließend mögliche Befundstrukturen des Lagergrabens ausgegraben werden.

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).

5.5 Untere Wasserbehörde
Bei Umbau- und Erweiterungsvorhaben sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz eingehend abzustimmen . (§ 3 Ziffer 4 VAwS 2008).

5.6 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S. von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. 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.
Als Auflage zur Bebauung muss im Flurstück Nr. 314/2 vor Bodeneingriffen der Oberboden bis auf eine archäologisch begutachtbares Planum abgezogen werden, durch eine Fachfirma dokumentiert und anschließend mögliche Befundstrukturen des Lagergrabens ausgegraben werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.12.2011

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.02.2012 bis einschließlich 19.03.2012

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 28.06.2012

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 06. Juli 2012

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 12. Juli 2012

Lahnau, den 23. Juli 2012

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 Dorlar
Bebauungsplan Nr. 9
"Eberacker" 1. Änderung
(Verfahren gemäß § 13a BauGB)
Satzung

Stand:	27.01.2012
	09.02.2012
	29.05.2012
Bearbeitet:	Wdf
CAD:	Beil, Schn
Maßstab	1 : 1.000