



---

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des  
Bebauungsplanes Nr.10 „Sport- und Festplatz Dorlar“  
- 2.Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“**

Planstand: 17.04.2020

---

**Planungsbüro Fischer**

Am Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. 0641/98441-122/, Fax. 0641/98441-155  
email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **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)**

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO<sub>WH</sub>) 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 Eingriffsminimierende, grünordnerische 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 4m<sup>2</sup> ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz 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 4m<sup>2</sup> ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz 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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus serotina</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

#### Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

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 Planbereich 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 (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Die durchgeführte Voruntersuchung konnte nachweisen, dass es sich bei einigen der im geophysikalischen Messbild sichtbaren Anomalien um Bodendenkmäler handelt. In den nicht untersuchten Bereichen befinden sich weitere potenzielle Bodendenkmäler. 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 Bodendenkmalschutzes 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 Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern 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 (Bodendenkmäler) 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 wurden. 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 Lahnau 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 überwinterte Arten zu überprüfen.