

Gemeinde Lahнау, Ortsteil Waldgirmes

## **Textbebauungsplan**

# **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**

„Vor dem Polstück“

Satzung – Vorabzug

Planstand: 01.12.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1. Planerfordernis und -ziel .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Verfahrensart .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Verbindliche Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>6</b>
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	6
6.2 Eingriffsregelung .....	7
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
<b>7. Infrastrukturleitungen .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>8</b>

## 1. Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau hat am 19.05.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Polstück“ im Ortsteil Waldgirmes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Ziel der vierten Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung der bisher festgesetzten Oberkante des Gebäudes von 14,50m auf 15,50m, um die geplante Aufstockung des Gebäudes, die bereits durch die 3. Änderung mit vorbereitet wurde, weiter zu optimieren. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen, so dass das Verfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Zur Änderung der bisherigen Höhenfestsetzung wird die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans als sog. Textbebauungsplan ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Vor dem Polstück“ – 3. Änderung von 2019 bleiben von der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 1a) zu entnehmen und umfasst in der Gemarkung Waldgirmes, Flur 20, die Flurstücke 96/3, 193/3tlw. und 194/2tlw.

Damit wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Vor dem Polstück“ – 3. Änderung von 2019 mit einer Größe von 12.579m<sup>2</sup> erfasst. Der räumliche Geltungsbereich ist zur Verdeutlichung mit Luftbild in der Abbildung 1b dargestellt.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch das Firmengebäude von JANITZA Electronics bebaut, zudem befinden Parkplatzflächen auf dem Firmengelände. Östlich, südlich und südwestlich grenzt weitere gewerbliche Bebauung an. Westlich folgen landwirtschaftliche Flächen und nördlich grenzt die *Naunheimer Straße* an.

Abbildung 1a: Räumlicher Geltungsbereich

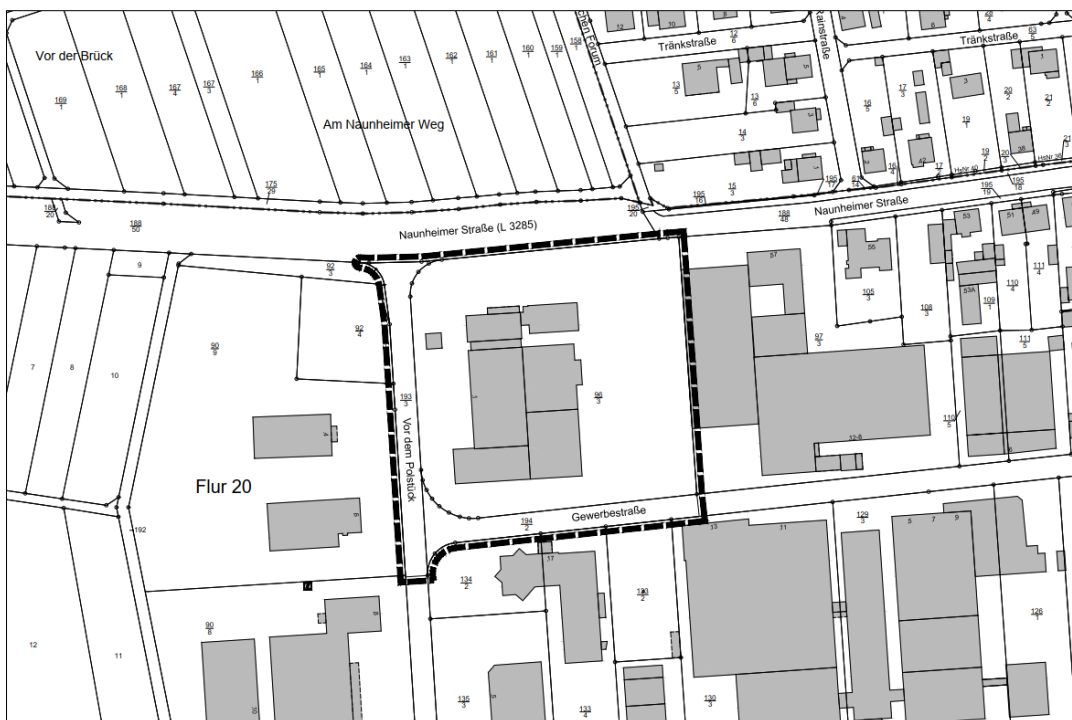
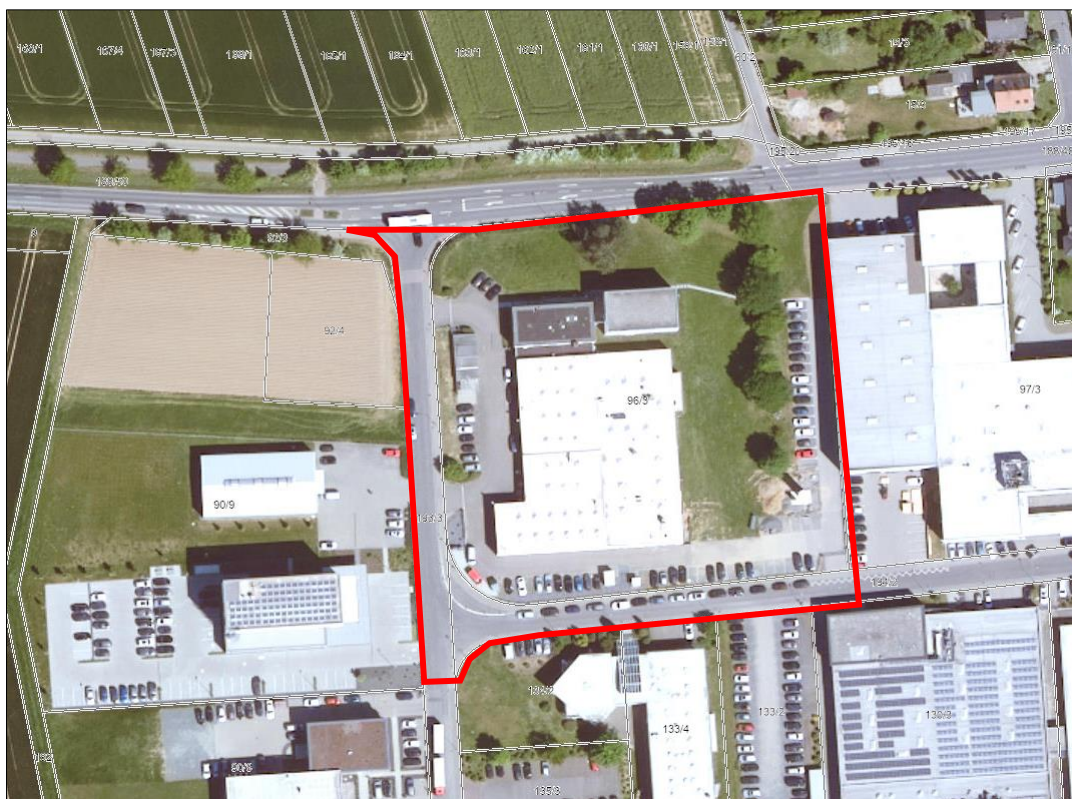


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Abbildung 1b: Räumlicher Geltungsbereich mit Luftbild



(Quelle: www.natureg.hessen.de, bearbeitet ohne Maßstab, 25.07.2022)

### 3. Verfahrensart

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante Gebäude von 14,50m auf 15,50m erhöht.

Das planerische Leitbild des Bebauungsplanes wird hiervon nicht entgegenstehend berührt. Denn durch die Erhöhung der Oberkante Gebäude, wird lediglich eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Maximalhöhe des Gebäudes vorbereitet. Bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Höhe auf 14,5 Meter angehoben. Durch den aktuellen Planstand zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes wird es jedoch notwendig, die Höhe auf 15,5m anzupassen

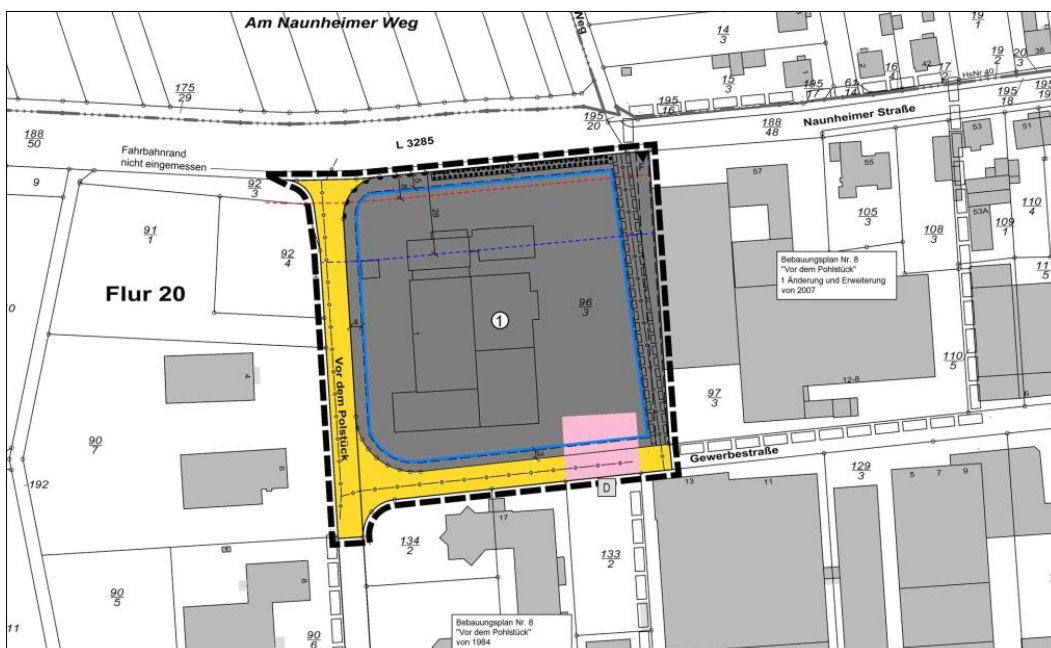
Durch die geringfügige Steigerung der Höhe der Oberkante Gebäude wird eine bedarfsgerechte Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht, ohne dass weitere Flächen versiegelt und neu in Anspruch genommen werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes unterstützt das Bauen im Bestand und die vertikale Nachverdichtung. Das war bereits Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes, sodass sich die vorliegende Änderung anschließt und in die planerischen Leitideen des Bebauungsplanes einfügt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird der Kreis der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf diejenigen beschränkt, die von der Änderung berührt/betroffen sein könnten.

### 4. Verbindliche Bauleitplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 13.10.1983 als Satzung beschlossen und im Jahr 2019 erfolgte die dritte Änderung (Abbildung 2). Planziel war die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Diese Planziele bleiben bestehen.

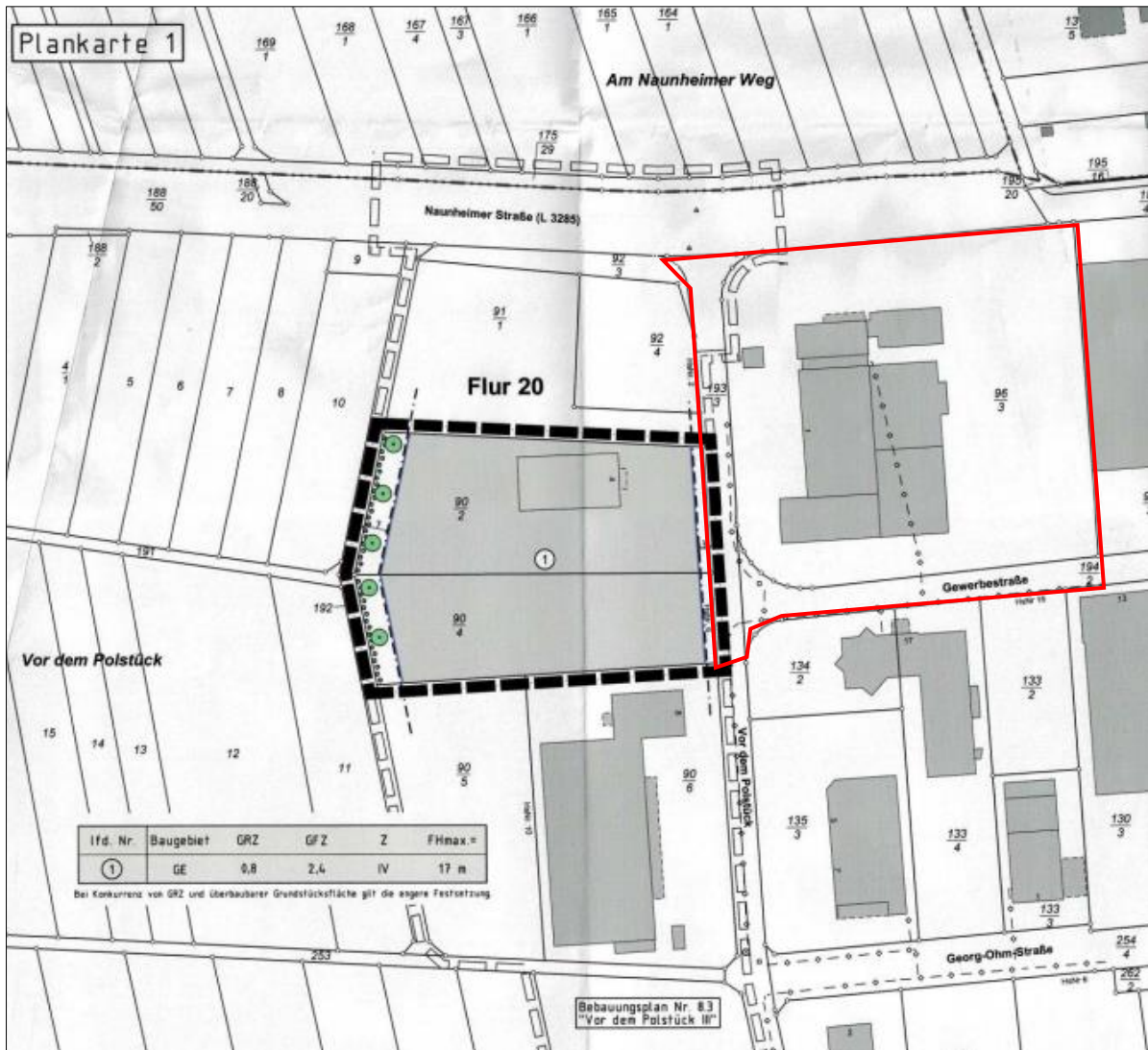
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Polstück“ – 3. Änderung aus 2019



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im direkten räumlichen Umfeld der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegen weitere rechtsgültige Bebauungspläne. So grenzt im Westen der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 8.3 „Vor dem Polstück III“ – 1. Änderung aus 2015 an. Hierin wird ebenfalls ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Firsthöhe wird mit 17 Metern festgesetzt. Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Höhe von 15,5 Metern festgesetzt wird, bleibt dieser hinter der Festsetzung im räumlichen Umfeld noch zurück.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 8.3 „Vor dem Polstück III“ – 1. Änderung aus 2015



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab (rot= Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung)

## 5. Inhalt und Festsetzungen

Die vorliegende 4. Änderung umfasst ausschließlich die Änderung der Festsetzung bezüglich der maximalen Höhe der Oberkante Gebäude. Nachfolgend werden die bisherige und die neue Festsetzung aufgeführt:

Bisherige Festsetzung:

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	GE	0,8	1,6	IV	14,50 m

Wird wie folgt geändert:

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	GE	0,8	1,6	IV	15,5 m

Durch die rechtsgültige 3. Änderung des Bebauungsplans wird bereits grundlegend eine effektive Ausnutzung der Fläche im Gewerbegebiet vorbereitet, da eine GRZ=0,8, GFZ=1,6 und Z=IV Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Firma JANITZA Electronics plant eine weitere Optimierung der Aufstockung des Gebäudes. Der Bebauungsplan soll nun auf die aktuellen Pläne der Firma ausgerichtet und die bauplanungsrechtliche Höhenfestsetzung für die Aufstockung optimiert werden. Bisher hat der Bebauungsplan eine Höhe von 14,50m festgesetzt, die nun auf 15,50m erhöht werden soll. Diese ist verträglich mit dem bisherigen planerischen Leitgedanken einer effektiven und bedarfsgerechten Flächennutzung.

**6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

**6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Erhöhung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante Gebäude, werden keine über die rechtsgültige 3. Änderung des Bebauungsplans hinausgehenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Aufgrund dessen wird von einer vertiefenden Betrachtung der Belange an dieser Stelle abgesehen.

## 6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Höhe der maximal zulässigen Oberkante Gebäude erhöht. Hierdurch ist von keinem umweltrelevanten Eingriff im Bereich des Plangebietes auszugehen, zumal die eingriffserheblichen Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche (Versiegelung) unverändert fortgelten.

## 6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die 4. Änderung grundsätzlich unberührt.

Die Modifikation der Höhenfestsetzung werden diese wasserwirtschaftlichen Belange im Ergebnis nicht berühren und es wird davon ausgegangen, dass der gegebenenfalls zusätzliche Wasserbedarf gedeckt und ein gegebenenfalls entsprechend erhöhtes Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

## 7. Infrastrukturleitungen

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Deutsche Telekom AG (12.09.2022)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse (Ines Hartz, PT124 Fulda, Team Breitband 2, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen , (Tel.) +49 641 963-7070 , E-Mail: ines.hartz@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

### EAM Netz (14.09.2022)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich der EAM gehörende Versorgungsanlagen vorhanden sind. Einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 20kV- und 1kV-Kabel) entnehmen können, sind in der beigelegten zip-Datei enthalten. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Aus dem angefügten Übersichtsplan wird erkenntlich, dass die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen. Zudem ist der Hausanschluss markiert.



## **8. Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am **19.05.2022**.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **08.09.2022**.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **08.09.2022**.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie die eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 1 und Nr. 3 Hs. 1 BauGB in der Frist von **16.09.2022 bis einschließlich 17.10.2022**.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO (Hess. Gemeindeordnung) erfolgte durch Gemeindevertretung am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lahnau (Lahnau 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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

## **Rechtskraftvermerk**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

Lahnau, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

Planstand: 01.12.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner AKH/SRL  
Sophia Will, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)