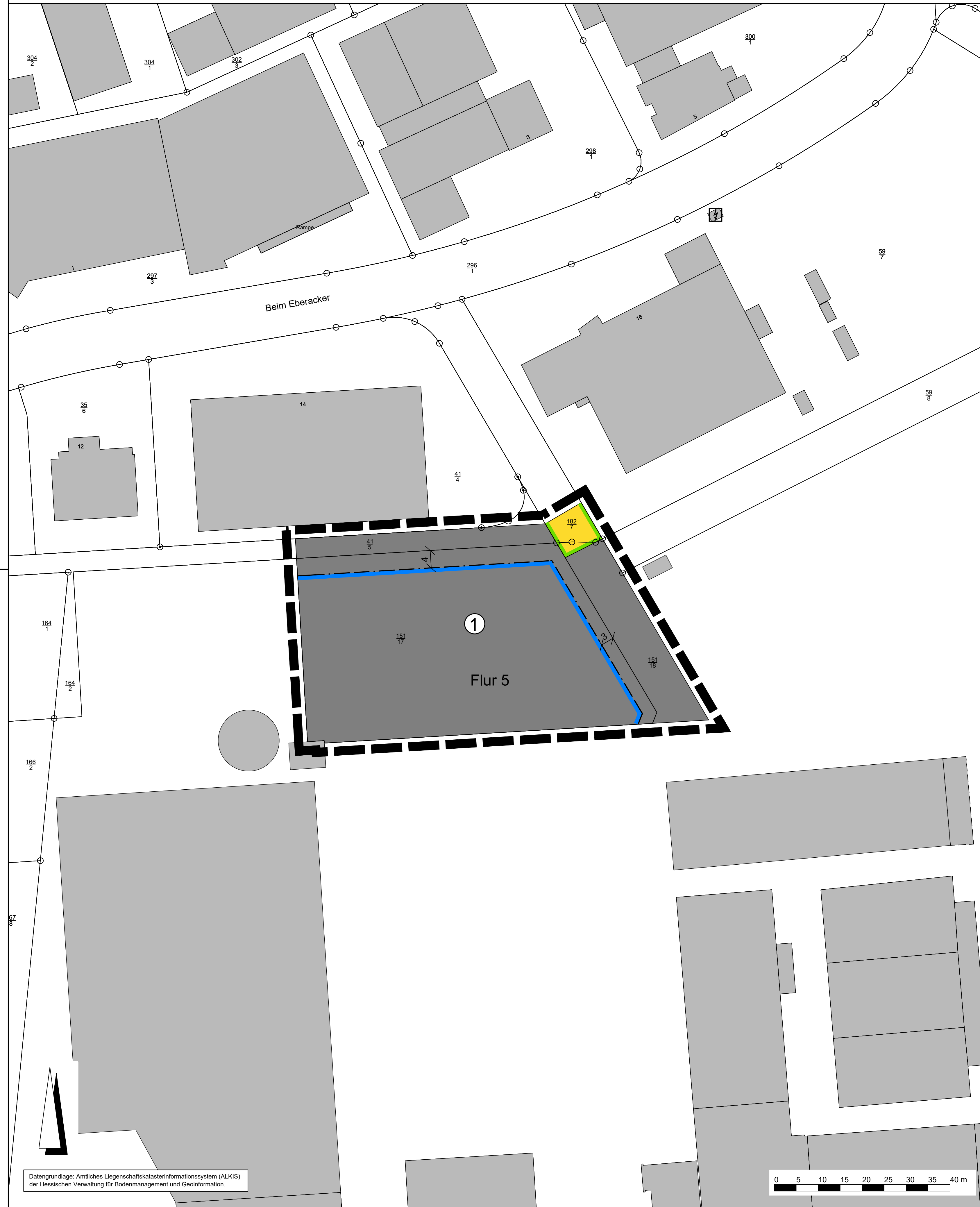


Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

Bebauungsplan "Wilhelmi-Werke AG" - 4. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OKGeb.	Emissionskontingente Tag/Nacht dB(A) _m ²
1	GI	0,8	4,0	16,0 m	65/50

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wilhelmi - Werke AG“ (2006) werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Industriegebiet: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich unzulässig.

1.2.2 Im Industriegebiet ist die Einrichtung von Verkaufsfächern nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dann nur wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen:

1.2.3.1 Im Industriegebiet wird als unterer Bezugspunkt der Höhenmessung für die Oberkante-Gebäude die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt (Def. Erdgeschoss siehe Hinweise).

1.2.3.2 Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

1.3 Eingriffsmindernde und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.3.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Stellplatz zu- und Stellplatzumfahrungen, sind auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigem Pflaster. Das auf diese Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Industriegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig, dass dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

1.3.2 Die öffentlichen Fußwege sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.3.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB gilt für die Stellplätze und den öffentlichen Verkehrsraum:

1.3.4 Je 6 Stellplätze gilt es einen standortgerechten heimischen Laubbaum (2. Ordnung, Stammumfang 10/12cm, gemessen in 1,00m Höhe) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 60m große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Das Verkehrsleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedernden und flächenüberdeckenden Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen (Ausnahme: Gilt nicht für Stellplätze in Parkhäusern).

1.3.5 Das Verkehrsleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit einer Ansaatmischung mit hohen Kräutern- und Wildblumenanteil zu begrünen.

1.4 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. der Nutzungsmatrix der Plankarte gilt für das Industriegebiet: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Nutzungsmatrix der Plankarte angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (E) weder tags (06.00 - 22.00) noch nachts (22.00 - 06.00) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die nach § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit dies nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden kann.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen im Industriegebiet: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz, Metall und Maschendraht bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 50% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 25% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzfläche pro Baum 25qm, pro Strauch 5qm. Artenliste siehe Hinweise.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Definition Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss (EG, Parterre) ist das mit seinem Fußboden zu ebener Erde liegende Geschoss eines Gebäudes, ausgerichtet auf das Höheniveau der jeweiligen Hauptschließungsstraße.

3.2 Wasserleitung

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft von Norden nach Süden eine nicht eingemessene Wasserleitung der Gemeinde Lahnau. Diese ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.

3.3 EAM Leitung

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der EAM Netz GmbH. Weitere Informationen siehe Begründung. Hinweis: Im Vorfeld der Bauausführung ist eine genauere Verortung der Leitungen durchzuführen. Sollte eine Verlegung notwendig werden ist dies mit der EAM abzustimmen.

3.4 Nachsorgender Bodenschutz

3.4.1 Sicherstellung einer qualifizierten fachgutachterlichen Begleitung im Rahmen der Baumaßnahme auszuführenden Erdarbeiten. Dies schließt die bodenkundliche und die abfallrechtliche Baubegleitung ein, sowie ggfs. die Begleitung der Bauwasserhaltung.

3.4.2 Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu unterlassen.

3.4.3 Über die Maßnahmen ist durch den begleitenden, sachverständigen Gutachter/ Gutachterin ein Bericht zu erstellen und dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 sowie der zuständigen Bauaufsicht, spätestens 4 Wochen nach Beendigung der Maßnahme digital vorzulegen.

3.5 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines bestätigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, Wiesbaden, ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

3.6.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.7 Brandschutz

3.7.1 In der Gemeinde Lahnau, steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung.

3.7.2 Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Steieleiche
- Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstbäume:

- Malus domestica - Apfel
- Prunus avium - Kulturkirsche
- Prunus cerasus - Sauerkirsche
- Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
- Pyrus communis - Birne
- Pyrus pyrastris - Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färbeginster
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Ribes div. spec. - Beerensträucher
- Rosa canina - Hundrose
- Salix caprea - Salweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
- Cornus florida - Blumenhartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. - Deutzie
- Forsythia x intermedia - Forsythie
- Hamamelis mollis - Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla - Hortensie
- Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
- Lonicera nigra - Heckenkirsche
- Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
- Magnolia div. spec. - Magnolie
- Malus div. spec. - Zierapfel
- Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
- Rosa div. spec. - Rosen
- Spiraea div. spec. - Spiere
- Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis vitalba - Wald-Rebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
- Lonicera spec. - Heckenkirsche
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
- Polygonum aubertii - Knöterich
- Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

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

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

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

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigerungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Lahnau, den _____

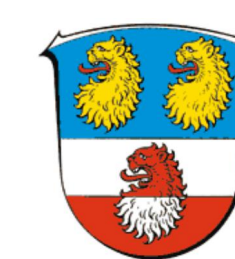
Bürgermeister

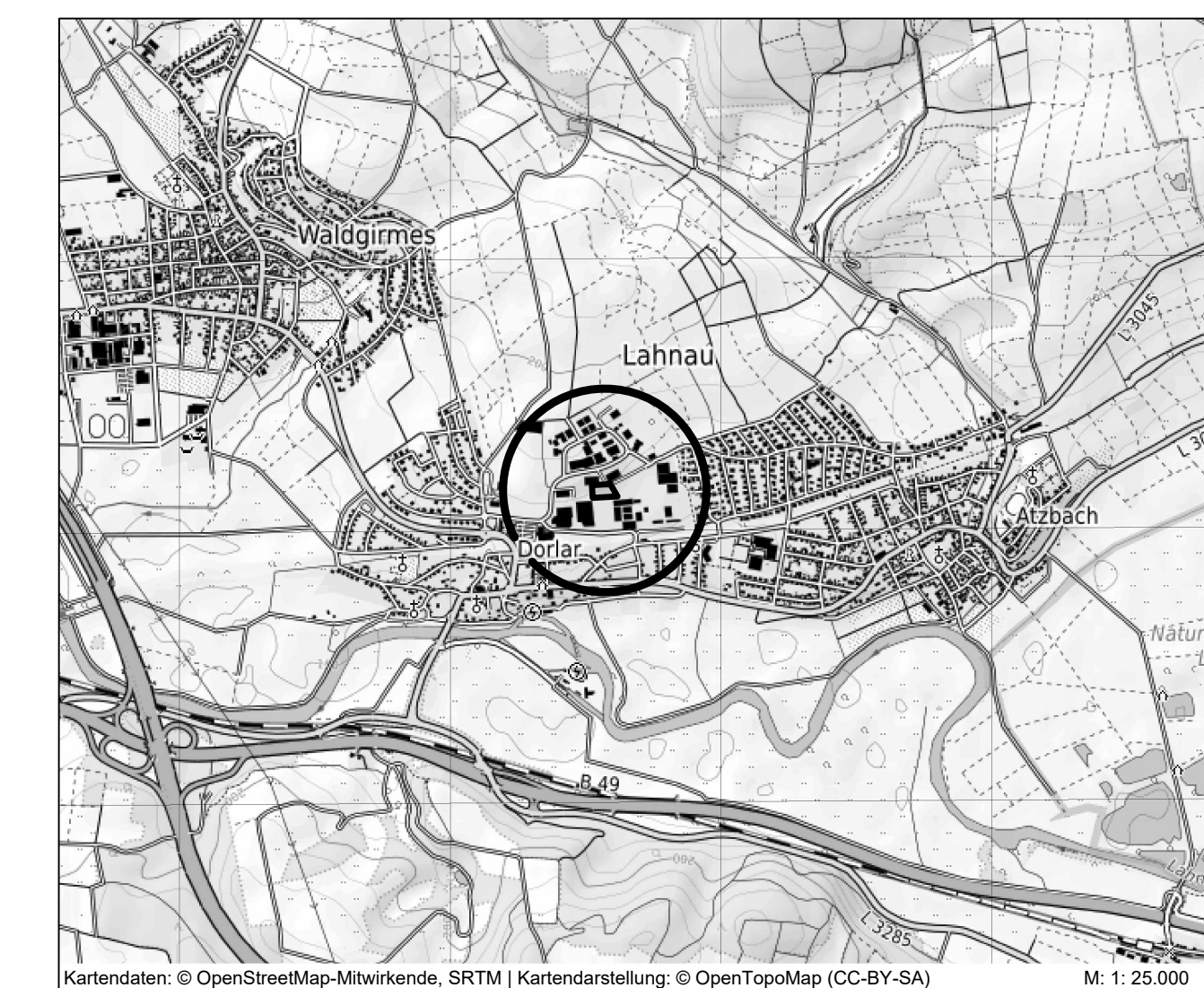
Rechtskraftvermerk:

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

Lahnau, den _____

Bürgermeister

**Gemeinde Lahnau,
Ortsteil Dorlar**
Bebauungsplan Nr. 11
"Wilhelmi-Werke AG" - 4. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | t +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 20.12.2023

Satzung
VORABZUG

Projektleitung: Wolf, Will
CAD: M. Damm
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 23-2936