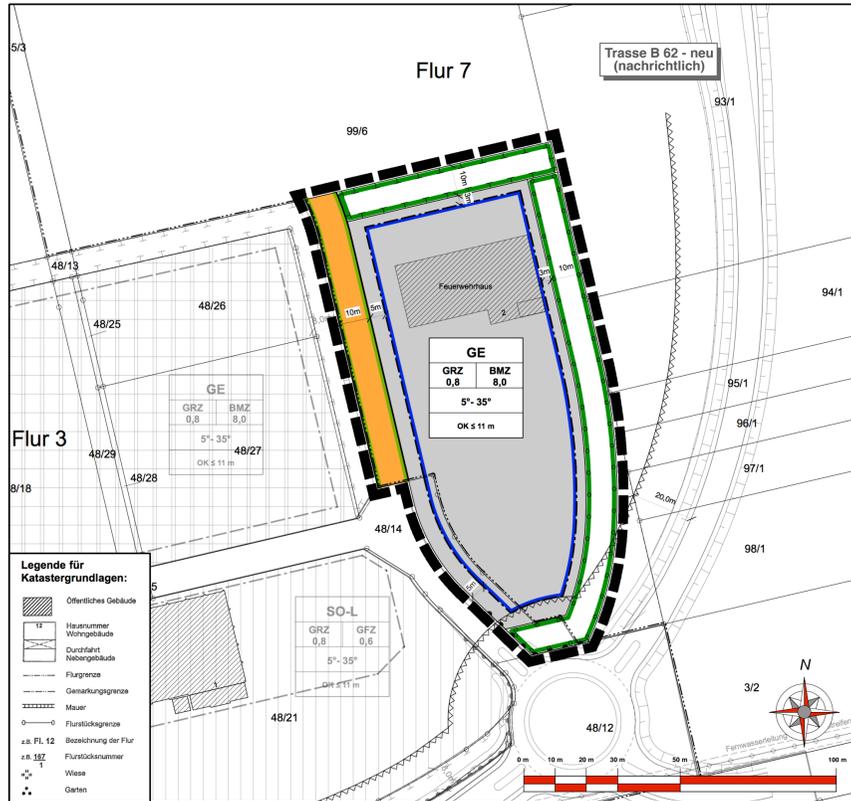




RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011), die Bauutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

BMZ Baumassenzahl

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK Oberkante des Gebäudes

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

5°- 35° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 In den mit GE bezeichneten Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsfächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfächen einen untergeordneten Teiler durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt Ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 In den mit GE bezeichneten Flächen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.3.1 In den mit GE bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 11 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der angrenzenden Straße (Fahrbahnoberkante).

1.3.2 Überschreitungen um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) sowie durch einen Feuerwehr-Übungsturm können zugelassen werden.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

1.5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).

1.5.2 Auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind Laubbäume mit unverriegelten Pflanzscheiben (Größe: je ca. 6 qm) im Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.3 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen

1.5.4 Anlagen eines begrüntem Entwässerungs-/Rückhalteumlaufsystems
Der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsstreifen ist als zusammenhängende Entwässerungs-/Rückhalteumlauf anzulegen. Die Randbereiche der Mulde sind durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze (siehe beispielhafte Pflanzliste) so zu gestalten, dass sich mittelfristig ein geschlossenes Gehölzband entwickelt.

1.5.5 Anlagen einer geschlossenen Randeingrünung
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern sowie Krautstümmen intensiv einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, Sträucher: 1 – 2 m).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.

2.2 Dachform und -neigung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.2.1 Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. In den mit GE bezeichneten Flächen beträgt die zulässige Dachneigung 5° bis 35°. Zulässig sind auch Tonnendächer.

2.2.2 Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Bei flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung anzustreben. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.3 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

2.3.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufkante angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauelemente nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbbeanlagen.

2.4 Gestaltung der Baukörper (Staffelgeschosse) gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.4.1 Sichtbare Außenwände sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen

3.3 Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Naturlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenfreiheit).

3.6 Bauverbotszone

In der Bauverbotszone (20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße) dürfen Hochbauten jeder Art gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG nicht errichtet werden.

3.7 Vorhaltung von Leitungstrassen

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungsweg in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

3.8 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

3.9 Beteiligung der Versorgungsträger

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH schriftlich anzuzeigen.

3.10 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen der Stadtwerke Marburg, festgesetzt am 18.05.1971 (StAnz. 27/71, S. 1099). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.11 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.12 Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb

Das Plangebiet liegt ca. 110 m von der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe entfernt. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug, usw.). Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, vor zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.13 Baumanpflanzungen entlang klassifizierter Straßen

Bei Baumanpflanzungen entlang klassifizierter Straßen ist darauf zu achten, dass diese zur Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrsteilnehmer gemäß „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) den entsprechenden Abstand einhalten. Sollte der Mindestabstand unterschritten werden, sind zur Verkehrssicherung entsprechende Schutzvorrichtungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu installieren.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Randeingrünung:

Salix caprea Salweide überall
Populus tremula Zitterpappel überall
Betula pendula Birke überall
Prunus padus Frühe Traubenkirsche Böschungszone
Fraxinus excelsior Esche Böschungszone
Sorbus aucuparia Mehlbeere obere Böschungszone
Carpinus betulus Hainbuche obere Böschungszone
Quercus robur Stieleiche obere Böschungszone
Tilia platyphyllos Sommerlinde obere Böschungszone

4.2 Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winter-Linde

4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Birke
Populus tremula - Espe
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche

4.4 Obstgehölze:

Bismarckapfel Landsberger Renette
Bitterfelder Sämling Muskatrenette
Bohnapfel Oldenburger
Brauner Matapfel Orleans Renette
Bretbacher Rheinischer Bohnapfel
Danziger Kantapfel Rheinischer Winterrambour
Frühher v. Berlepsch Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel Roter Booskop
Gelber Richard Schafsnase
Gloster Schneepappel
Haugapfel Schöne aus Nordhausen
Herrenapfel Schöner von Booskop
Jakob Leibel Winterrambour
Kaiser Wilhelm Winterzirtenapfel

4.4 Sträucher:

Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdom
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ailanthus fragula - Faulbaum
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.5 Kletterpflanzen:

Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia - Wein
Lonicera caprifolia - Geißschlinge
Spälerobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Sandhute II" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 13.12.2012.

2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 01.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 13.12.2012.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2012 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 27.12.2012 bis einschließlich 01.02.2013 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung wurde am 20.03.2013 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

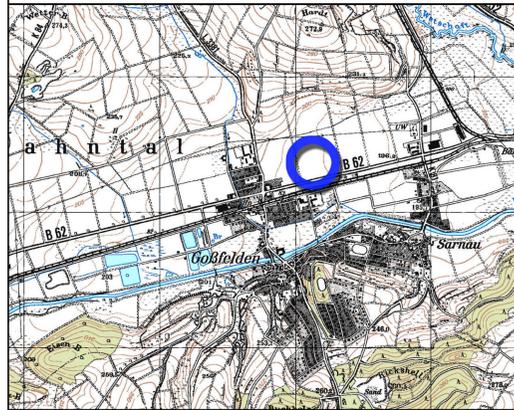
5. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 22.08.2013 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung inkl. der baurechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Bebauungsplan Nr. 16
"Sandhute II, 1. Änderung"

Planungsstand: 03/2013 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Chr. Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: SandhuteII1Aend_BPL.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22
35996 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de