

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WSO III B** Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Marburg, Zone III B (StAnz. 27/1971, S. 1099 ff.)
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ausnahmen können durch die Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden)
 - Ortsumgehung für Münchhausen, Wetter und Lahntal im Zuge der B62/ B252-neu (planfestgestellt)
 - Hauptversorgungsleitung oberirdisch (110 kV-Leitung) mit Freileitungsschutzbereich
 - Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStRG

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017), die BauNutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 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 Verkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der 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) 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**
 - 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.
 - 1.5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: Klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)
 - 1.5.3 Auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind Laubbäume mit unversetzten Pflanzschellen (Größe: je ca. 6 qm) im Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.5.4 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
 - Ausgleichsmaßnahmen**
 - 1.5.5 Anlegen eines begrünter Entwässerungs-/Rückhalteulmudensystems Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als Entwässerungs-/Rückhalteulmudensystem anzulegen. Die Böschungsbereiche der Mulde sind durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze so zu gestalten, dass sich mittelfristig ein geschlossenes Gehölzband entwickelt. (Ausführungshinweis: Verwendung von Steckhölzern und Setzlingen von heimischen Weidenarten sowie unverschulten Jungpflanzen von Roterle und Hainbuche)
 - 1.5.6 Anlegen einer geschlossenen Randeingrünung Die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Krautsäumen intensiv einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, Klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 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 (z.B. Sattel-, Pult-, Walm-, Mansardendächer) 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 fachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrenzung 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 Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.
- 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. archaische Funde sind gem. § 20 HStRG 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. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.
- 3.5 Minderung der Lichtverschmutzung**
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- 3.6 Einfriedungen**
Die Einfriedungen dürfen Wandenbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollen für diese unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenfreiheit).
- 3.7 Vorhaltung von Leitungstrassen**
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

3.8 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich gepflanzter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen 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 eine 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. 350 m von der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe entfernt. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrtransporte, Funkflug, usw.). Insbesondere in Zeiten, in denen während der Bauarbeiten (insbesondere z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhorn genutzt, Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.13 110 kV Freileitung Lahntal – Marburg

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110 kV Leitung beträgt max. 50,0 m, d.h. jeweils 25,0 m von der Leitungssache (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Die Maststandorte dürfen nicht vorgenommen werden. Sollen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abbrucharbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der E.ON Netz GmbH – Betriebszentrum Lehrte (Eisenbahnweg 2a, 31275 Lehrte, Telefon: 05132 – 88 28 22) im Detail abzustimmen. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände der E.ON Netz GmbH zugesandt werden.

3.14 Kampfmittelbelastung/-räumung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

3.15 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Kreis-, Landes- und Bundesstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStRG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter. An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStRG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

- 4.1 Randbereiche der Entwässerungsmulde**
 - Salix caprea - Salweide (überall)
 - Populus tremula - Zitterpappel (überall)
 - Betula pendula - Birke (überall)
 - Prunus padus - Frühe Traubeneiche (Böschungszone)
 - Fraxinus excelsior - Esche (Böschungszone)
 - Sorbus aucuparia - Mehlebeere (obere Böschungszone)
 - Carpinus betulus - Hainbuche (obere Böschungszone)
 - Quercus robur - Stieleiche (obere Böschungszone)
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde (obere Böschungszone)
- 4.2 Großkronige Bäume**
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
- 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume**
 - Betula pendula - Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aria - Mehlebeerbaum
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
- 4.4 Obstgehölze**
 - Bismarckapfel
 - Blütenfelder Sämling
 - Odenheimer Bohnapfel
 - Brauner Malatapfel
 - Bretbacher
 - Danziger Kantapfel
 - Frühler v. Berlepsch
 - Gelber Edelapfel
 - Gelber Richard
 - Schafsnase
 - Schneepapfel
 - Haugapfel
 - Herrenapfel
 - Jakob Lebel
 - Kaiser Wilhelm
 - Landsberger Renette
 - Muskatrenette
 - Odenheimer Ontario
 - Orleans Renette
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Rheinischer Winterrambour
 - Rote Sternrenette
 - Roter Booskop
 - Schafsnase
 - Schneepapfel
 - Schöne aus Nordhausen
 - Schöner von Booskop
 - Winterrambour
 - Winterzitroneapfel

4.5 Sträucher

- Barberis vulgaris - Gemeiner Sauerdom
- Cornus sanguinea - Roter Hartnigel
- Corylus avellana - Hasel
- Alnus frangula - Faulbaum
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenkütchen
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Mespilus germanica - Echte Mispel
- Prunus padus - Traubeneiche
- Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
- Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
- Rosa canina - Hundrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Parthenocissus quinquefolia - Wein
- Lonicera caprifolium - Jellängerleber (Geißschlinge)
- Spalierobst, Kletterrosen, Zauberröhre, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Sandhute IV" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 14.04.2016.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom 25.04.2016 bis einschl. 27.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 14.04.2016.
- 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 25.04.2016 bis einschl. 27.05.2016 aufgefordert.
- 4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom 05.09.2016 bis einschl. 07.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 25.08.2016.
- 5. BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 05.09.2016 bis einschl. 07.10.2016 aufgefordert.
- 6. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 15.12.2016 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Sitzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Sitzung beschlossen.

Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

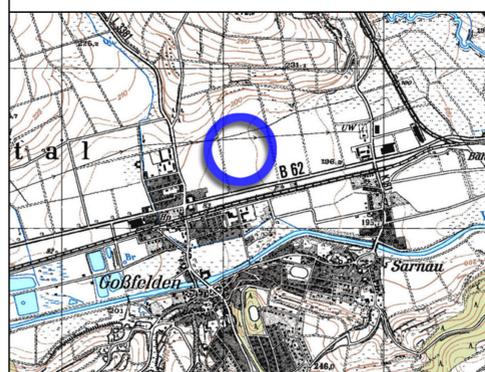
7. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung wurde der Satzungsbeschluss inkl. der baurechtlichen Festsetzungen am 06.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Bebauungsplan Nr. 18
"Sandhute IV"

Planungsstand: 12/2016 Exemplar des Satzungsbeschlusses

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

Datei: BPLSandhuteIV_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 * FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000