



Bauleitplanung der Stadt Lauterbach, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf 2. Offenlage des
Bebauungsplanes „Südbahnhof“
- 1. Änderung und Erweiterung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planstand: 14.08.2018

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südbahnhof“ werden durch die vorliegende 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Verwaltungen gemäß § 11 Abs.2 BauNVO
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Öffentliche und private Verwaltungen (z.B. Finanzamt, Amt für Bodenmanagement, etc.)
2. Büros und Dienstleistungsunternehmen
- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (inkl. Attika) als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Flachdach) oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Für das Sonstige Sondergebiet gilt: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

- 1.2.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in den für den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.4.1 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste.
- 1.4.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben der Anpflanzung von Laubbäumen, je Symbol Anpflanzungen von heimischen Sträuchern vorzunehmen. Hier gilt je Symbol 3 Sträucher.
- 1.4.3 Artenauswahl (Empfehlung)

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Virburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe: Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, schwarze, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig unzulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Siehe Artenauswahl. Die unter der Festsetzung 1.4.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lauterbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. HessenArchäologie ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Gesamtanlage VII A und VII B, westliche Stadterweiterung sowie zwei Einzelkulturdenkmale: Adolf-Spieß-Straße 36 Ehem. Südbahnhof mit Güterabfertigungshalle (§2 Abs.1 HDSchG) befinden.
- 4.3 Artenschutz: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März bis 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen oder Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Tiefbauarbeiten im Bereich des Flurstücks 207/18 sind außerhalb der Winterruhe (15. Oktober bis 15. April) der Zauneidechse durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird auf Kapitel 7.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags verwiesen.
- 4.4 RP Gießen Dezernat 41.4 Altlasten
Altlastenverdachtsfläche mit der Schlüsselnummer 535.011.040-001.008.
Das zuständige Dezernat empfiehlt, den oben genannten Altstandort zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsrecherche (bedeutungslose Erkundung / Akten und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf den mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Dezernat 41.4 Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung vorzulegen.