



Gemeinde Elz, OT. Elz Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“

Plankarte 1



GR	FHmax
6.293 m ²	3,00 m

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet
- Lagerplatz / Schotterplatz
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässige Grundfläche
- max. zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenzen
- Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Pumpstation
- Bemaßung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Übernahmen
- Kabeltrasse Telekom

Plankarte 2: Ausgleichs- und Ersatzfläche



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Fläche des Plangebiets wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplatz sind die ergänzenden Zulässigkeiten festgesetzt:

 - Lager für Steinmuster mit Gartenhütte
 - Kiesboxen für lose Natursteine und Naturkiesel
 - Lagerflächen für Natursteine aller Art in Holzkisten und Paletten
 - Containerstellflächen und Stellflächen für Findlinge und Quaderblöcke.
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die zulässige Grundfläche des Lagerplatzes beträgt 6.293 m².
 3. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 3 m über bestehender Geländeoberkante nicht überschreiten.
 4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. §14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
 5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)**
 - 5.1 Die Lagerfläche ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten (hier: Schotterfläche), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
 - 5.2 Der Bereich des 5 m breiten Gewässerrandstreifens wird zum Erhalt bestehender Ufergehölze und deren Aufwuchs festgesetzt.
 - 5.3 Im westlichen Plangebiet ist eine 3m breite Hecken- und Gebüschpflanzung von heimischen und standortgerechten Straucharten entsprechend der Pflanzliste anzulegen.

Deutscher Name	Botanischer Name
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hassel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
 - 5.4 Ausgleichs- und Ersatzfläche:
Maßnahme: Buchen- und Eichenaufforstung mit Waldweg entsprechend Seite 34 bis 36 des Umweltberichts.
6. **Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Die Ausgleichsfläche wird vollständig dem Plangebiet zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)
 - Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante und müssen einen Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten.
 - Es ist eine optische Abgrenzung zur Lagerfläche z.B. durch Grenzmarkung mit Holzpfosten zum Schutz des Gewässerrandstreifens und der Ortseingrünung anzulegen.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Denkmalschutz**
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (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.
2. **Grundwasserschutz**
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzbereichs (Schutzzone III) der Tiefbrunnen I, II und III der Gemeinde Elz. Die entsprechenden Schutzgebietsanordnungen sind zu beachten.
 - Erdwärmesonden sind nicht zulässig.
3. **Niederschlagswasser**
 - Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder 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 (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist). Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht durch wassergefährdende Stoffe verunreinigt wird.
 - Die Lagerung oder das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen auf dem Lagerplatz ist nicht zulässig.
 - Die gezielte Einleitung von auf der Lagerfläche anfallendem Niederschlagswasser in den Erbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG.
4. **Bodenschutz**
 - Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
5. **Versorgungsanlagen**
 - Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
 - Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
 - In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
6. **Bergbau**
 - Bergbauliche Arbeiten im Gebiet von 2 Bergwerksfeldern haben außerhalb des Geltungsbereichs stattgefunden.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Entwurfs - und Offenlegungsbeschluss
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Elz, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

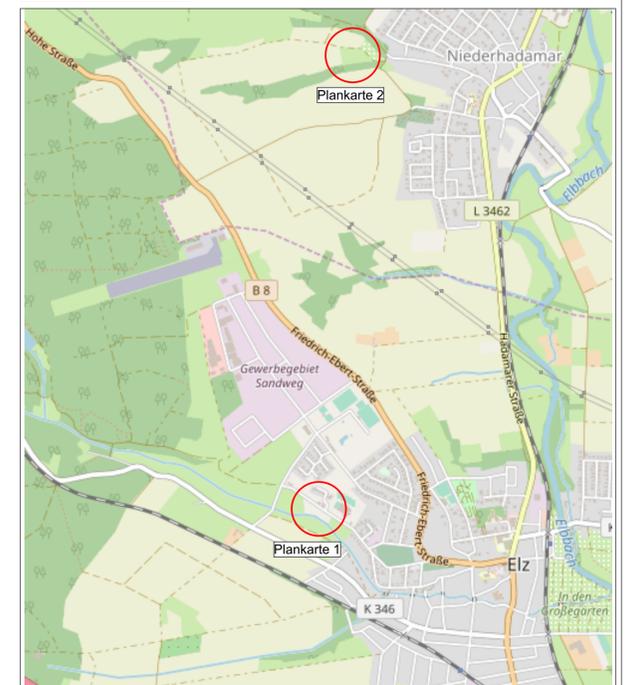
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Elz, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am
Elz, den _____

VII. Übersichtskarte



Gemeinde Elz, OT Elz		Datum:	10/2019
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“		Bearbeiter:	H. Christophel
- Entwurf -		digit. erstellt:	L. Wiemer
		in:	Vectorworks
		Plangröße (in cm):	86 x 60
		Maßstab:	1 : 1.000
<p>PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden Leihgestern</p>			
<p>Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com</p>			