

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet“, Gemarkung Laufdorf

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Versammlungsstätten, z. B. Hochzeitshallen, sind nicht zulässig.
Versammlungsstätten, die dem gewerblichen Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind zulässig.
 - 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Die Wohnnutzfläche muss kleiner als die gewerbliche Nutzfläche, die innerhalb von Gebäuden/Hallen angeordnet wird, sein. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig.
- 2 Die Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 2.1 Der gemäß § 22 (2) BauNVO bei offener Bauweise einzuhaltende seitliche Grenzabstand darf gemäß § 22 (4) BauNVO unterschritten werden, wenn diese Unterschreitung bereits vorhanden ist. Maßgebend sind die im Bebauungsplan erkennbaren Grundstücksgrenzen und vorhandene Bebauung. Für alle anderen Gebäude ist die gemäß § 22 (2) BauNVO definierte offene Bauweise einzuhalten.
Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximale Länge von 50 m gilt für alle Gebäude.
 - 2.2 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), soweit die straßenrechtliche Bauverbotszone nicht betroffen ist.
Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

3. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig. Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.

4.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen, Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zu verwenden.

5. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen von Neubauten sind in Abhängigkeit der Größe der Dächer mit Modulen der Solarthermie und/oder der Photovoltaik zu bestücken:

Dachfläche, in waagrechtlicher Projektion	Größe der Solarthermie-/Photovoltaikanlage
Bis 150 m ²	60 % der Dachfläche
151 m ² bis 250 m ²	45 % der Dachfläche
> 250 m ²	35 % der Dachfläche, max. 150 m ²

Wenn für technisch bedingte Aufbauten, zum Beispiel Antennen, Rohre, Belichtung, mehr als 20 % der Dachflächen benötigt werden, ist eine Unterschreitung der vorgegebenen Modulfläche im erforderlichen Umfang zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Standortfremde Gehölze, zum Beispiel Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

- 6.2. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und/oder Sträucher) zu bepflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Spitzahorn **	Acer platanoides
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus

für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

7. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 7.1. Das Niederschlagswasser, welches auf den Gewerbegrundstücken anfällt, ist zu drosseln. Es dürfen von diesen Flächen max. 11 l/s,ha Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden.
- 7.2. Die unbegrünter Dachflächen der Gebäude sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Alternativ zu den Zisternen kann auch eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers gewählt werden.

8. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Traufhöhe (Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen je 20 m Fassadenlänge insgesamt maximal 2 m hoch und 5 m lang sein.

Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

9.1. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet, unter denen der Bergbau umging. Bei den Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet

- unter denen der Bergbau umging, und
- die im angenommenen Einwirkungsbereich bergbaulicher Tätigkeiten liegen (ermittelt unter Berücksichtigung der angenommenen Tiefe des Bergbaues mit einem Winkel von 45°).

Die Grenzen wurden nach Unterlagen alten Bergbaues durch das Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, ermittelt. Die Grenzen werden vom Regierungspräsidium mit „ungefähr“ angegeben.

Der Bergbau fand teilweise in einer Tiefe von weniger als 20 m statt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weiterer Bergbau stattgefunden hat. Im gesamten Geltungsbereich ist deshalb, insbesondere bei Erdarbeiten, auf mögliche Veränderungen des Untergrundes zu achten, die auf bergmännische Aufschlüsse hinweisen.

Bergbaurisiken bestehen für den gesamten Geltungsbereich!

Die Bergbaurisiken sind im Bereich der Flächen, unter denen der Bergbau umging, s. Planzeichnung, nach den dem Regierungspräsidium vorliegenden Unterlagen am größten. Da es sich um alten Bergbau handelt, sind Abweichungen denkbar. Diese Bergbaurisiken tragen die Grundstückseigentümer. Es wird empfohlen für die Flächen unter denen der Bergbau umging und die im angenommenen Einwirkungsbereich bergbaulicher Tätigkeiten liegen jeweils Haftungsfreistellungen für die Gemeinde zulasten des Eigentümers ins Grundbuch eintragen zu lassen.

9.2. Gemäß Hessischem Wassergesetz sind im Gewässerrandstreifen, daher in einem Abstand von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante des Gewässers, keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Befestigte Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. sind daher im Gewässerrandstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, es sei denn dies ist zeichnerisch oder textlich festgesetzt, verboten.

Die Ge- und Verbote bzgl. des Gewässerrandstreifens gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
Bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen haben Bestandsschutz.

9.3. Im Geltungsbereich gibt es 6 Altstandorte.

Nr., siehe Plan- zeich- nung	Altflächendatei Nr.	Straße/Nr.	Art der Altfläche/Branche	Branchen- klasse WZ (1-5)	Status/- Bemerkung
1	532.018.010- 001.018	Eichen- hain 2	Altstandort / Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)	4	Sanierungs- verfahren abge- schlossen (Bodenaushub belasteter Bereiche)
2	532.018.010- 001.002	Eichen- hain 5	Altstandort / Herstellung von Ausbau- elementen aus Metall (1973- 1976)	4	Fläche nicht bewertet
3	532.018.010- 001.003	Eichen- hain 10	Altstandort / Herstellung von technischen Kunststoffteilen (1967-1978)	4	
4	532.018.010- 001.009	Vorm Reut- strauch 4	Altstandort / Herstellung von Metallwaren (Blechwarenverarbeitung 1978-1986; Lackierung von Kraftwagen (1979-1990)	5	
5	532.018.010- 001.011	Vorm Reut- strauch 4	Altstandort /Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Auto welche) (1988-1989)	4	
6	532.018.010- 001.019	Vorm Reut- strauch 4	Sonstige schädliche Bodenveränderungen/ ausgelaufener Dieselkraftstoff aus Container am 6.6.1995	-	

Für die Altstandorte ist zu beachten:

Altstandorte 2 - 5:

Bei Umnutzungen oder anderweitig geplanten Baumaßnahmen ist im Vorfeld gutachtlich eine historische Erkundung (Nutzungsrecherche) durch einen in Altlastenfragen und Bodenschutz qualifizierten Fachgutachter durchzuführen. Die Ergebnisse (nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit Begründung und

daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlungen) sind, wenn möglich, in die Altflächendatei elektronisch einzupflegen (DATUS online)

Das Gutachten über die historische Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen.

Das Regierungspräsidium entscheidet dann über das weitere Vorgehen bzw. ob Anpassungen in der Altflächendatei vorgenommen werden müssen. Wenn der Altlastenverdacht aufgrund der historischen Erkundung nicht ausgeräumt werden kann, sind gegebenen Falles umwelttechnische Untersuchungen erforderlich.

Vor Beginn etwaiger umwelttechnischer Untersuchungen ist das Untersuchungskonzept dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, zur Abstimmung vorzulegen. Die Arbeiten dürfen nur Unternehmen durchführen, die die erforderliche Sachkunde und Erfahrung haben.

Für alle Altstandorte gilt:

- Nutzungsänderungen oder Bodeneingriffe auf Altstandorten dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, erfolgen.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Wenn Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz die Bauarbeiten an dieser Stelle vorübergehend einzustellen. Der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Es gilt u.a.: Auffälliges Aushubmaterial ist separat zwischenzulagern und entsprechend der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen zu entsorgen.

- 9.4. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 9.5. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung und private Hinweisschilder sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

Für die Baubeschränkungszone gilt: Zu genehmigungs- und anzeigespflichtigen baulichen Anlagen ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist die Genehmigung zu beantragen.

In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen

die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Ergänzend wird auf das Hessische Straßengesetz HStrG), vor allem § 23 HStrG verwiesen.

Auch ist zu beachten:

Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und Sichtbeziehungen der K 373 nicht einschränken.

Sträucher und Hecken haben mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 3 m zum Fahrbahnrand und von 2 m zum Außenrand der Straßenentwässerung einzuhalten.

Für Gehölze, die einen artgemäßen Stammdurchmesser von 8 cm und mehr ausbilden, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, 2009) zu Abständen und Schutzplanken zu beachten. Baumpflanzungen sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind. Oberflächenwasser darf nicht auf die Straßenparzelle bzw. in die Entwässerungsanlagen der K 373 geleitet werden.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 373 führen. Dies gilt auch für alle anderen denkbaren baulichen Anlagen, zum Beispiel Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen usw.

- 9.6. Die überbaubaren Flächen liegen teilweise im Schutzabstand zum Wald. Es wird daher auf die Gefahren durch Windwurf, Trockenheit und Waldbrand hingewiesen. Im Rahmen der Gebäude- und Hallenplanungen ist bauseits zu prüfen, ob Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Wenn eine Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht, sollten für bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, getroffen werden.

- 9.7. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelräumdienst ist daher vor Bauarbeiten einzusetzen. Im Geltungsbereich können sich mit Kampfmitteln belastete Bereiche (Bombenabwurfgebiet) befinden. Es muss daher mit Kampfmitteln gerechnet werden.

Es ist daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen bis zu einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, vorzunehmen, wenn Boden eingreifende Maßnahmen stattfinden sollen. Dies ist EDV-unterstützt festzuhalten und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, mitzuteilen.

Wenn die Flächen nicht sondierfähig sind, zum Beispiel wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen in einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

- 9.8. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 (§ 55 Abs. 2 WHG).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 zu beachten.
Die geplante Versickerung in Versickerungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.
- 9.9. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 9.10. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 9.11. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

Stand: 29.07.2025

Aufgestellt:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

