

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes

Bebauungsplan Nr. 8.2 - Gewerbegebiet

"Vor dem Polstück II" - 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzungen 1.2.3); hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	OKGeb.
①	GE	0,8	15,00 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB):

Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ sowie dessen 1. und 2. Änderung werden durch die vorliegende 3. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Stellplätze sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

Für das Gewerbegebiet (GE 1) erfolgt die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Festsetzung der Oberkante des Gebäudes (OKGeb.) von 15,00 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen ab Bezugspunkt im zentralen Straßenniveau der im Bestand vorhandenen „Georg-Ohm-Straße“.

1.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

1.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: LW tags = 60 dB(A), L W nachts = 45 dB(A) (tags = 06.00 bis 22.00 Uhr, nachts 22.00 bis 06.00 Uhr). Die Einhaltung dieser Vorgaben ist über ein Immissionsgutachten im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung:

Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 45°. Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung der Werbeanlagen:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zzgl. Übersteigenschutz zulässig.

Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n).

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum pro 25 m², ein Strauch pro 1 m² (siehe Artenliste). Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB nach Plankarte bestehenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides Spitzahorn	Malus domestica Apfel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Prunus avium Kulturkirsche
Carpinus betulus Hainbuche	Prunus cerasus Sauerkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Prunus div. spec. Kirsche, Pfäume
Prunus avium Vogelkirsche	Pyrus communis Birne
Prunus padus Traubenkirsche	Pyrus pyrastrer Wildbirne
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere	
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia platyphyllos Sommerlinde	
Artenliste 2 (Sträucher):	
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris Wildapfel
Buxus sempervirens Buchsbaum	Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Cornus sanguinea Roter Haindorn	Ribes div. spec. Beerensträucher
Corylus avellana Hasel	Rosa canina Hundrose
Eucornutus europaea Pfaffenblütchen	Salix caprea Salweide
Frangula alnus Faulbaum	Salix purpurea Purpurweide
Genista tinctoria Färbeginster	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare Liguster	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne	Lonicera caprifolium Gartengelbblatt
Calluna vulgaris Heidekraut	Lonicera nigra Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. Zierquitten	Lonicera periclymenum Waigelgelbblatt
Cornus florida Blumenhaindorn	Magnolia div. spec. Magnolie
Cornus mas Kornelkirsche	Malus div. spec. Zierapfel
Deutzia div. spec. Deutzie	Philadelphus div. spec. Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia Forsythie	Rosa div. spec. Rosen
Hamamelis mollis Zaubernuss	Spiraea div. spec. Spiere
Hydrangea macrophylla Hortensie	Weigela div. spec. Weigela

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfefflerwinde	Lonicera spec. Heckenkirsche
Clematis vitalba Wald-Rebe	Parthenocissus tricus. Wilder Wein
Hedera helix Efeu	Polygonum auberti Knöterich
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern. In einem der Felder ist umfangreicher Bergbau umgegangen, nach den vorhandenen Unterlagen (RP-Bergaufsicht) jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

4.3 Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

4.4 Stromversorgungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der E.ON Mitte AG.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lahnau, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

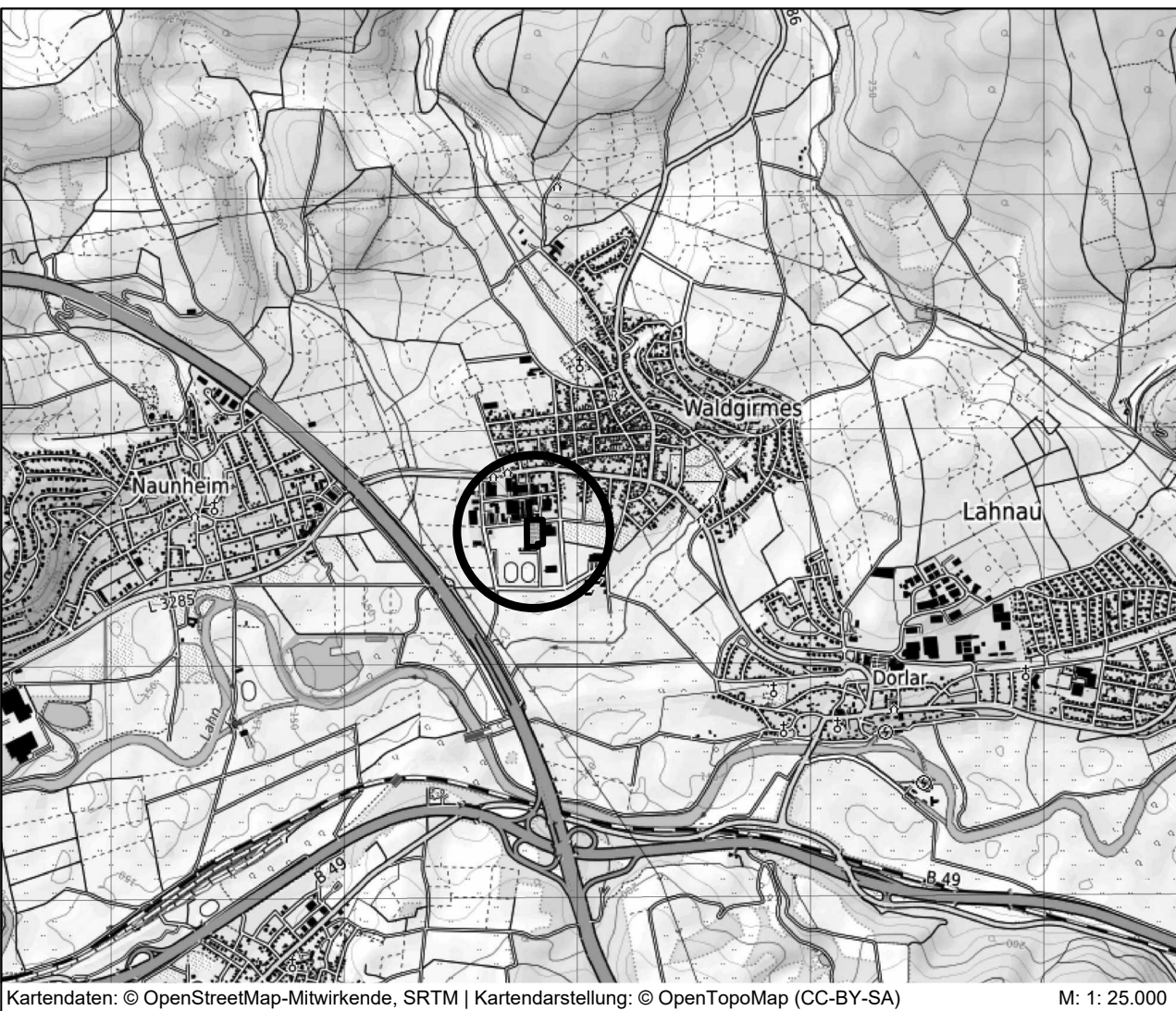
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Lahnau, den _____

Bürgermeister



Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes Bebauungsplan Nr. 8.2 - Gewerbegebiet "Vor dem Polstück II" - 3. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | L +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Entwurf

Stand: 20.07.2026

Projektleitung: Wolf / Lindner
CAD: Bell
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 25-3082