

TEXTFESTSETZUNGEN
ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
GEWERBEGEBIET „SEENPLATTE / LINDEN“

- Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt (Plan 1/1)



ORTSGEMEINDEN

LINDEN

LOCHUM

STEINEBACH
A. D. WIED

DREIFELDEN

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414
Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Linden

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Jutta Kuch
Dipl. Ing. Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB (§§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Stand: 24.09.2019

- Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 16.03.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ gelten hinsichtlich der Ziff. 1 für den gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebiets; Ziff. 2 betrifft ausschließlich den Änderungsbereich. Entgegenstehende Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig. Die sonstigen, von dieser Planänderung nicht berührten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiets „Seenplatte / Linden“ haben auch weiterhin Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesbauordnung (LBauO) und Gemeindeordnung (GemO) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird wie folgt geändert bzw. ergänzt (**Änderungen bzw. Ergänzungen sind unterstrichen und in Fettdruck hervorgehoben**):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 (3) BauNVO, Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, festgesetzt.

Im Plangebiet sind gemäß § 1 (9) BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 sowie Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad zulässig.

Die nach § 8 (3) BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter **sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

Generell unzulässig sind (§ 8 (3) in i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO):

Offene Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse - z.B. Futtermittel - und zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Maschinen dienen.

Vergnügungsstätten in Form von:

- **Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,**
- **Diskotheken,**
- **Nachtlokale jeglicher Art sowie**

- **Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.**

Bordelle.

2. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die mit Leitungsrechten belastet sind. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

1. Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Schmutzwasser).
2. Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Regenwasser).
3. Wasserleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Wasserversorgung.
4. Energiekabel Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Hinweis: Der Verlauf der Leitungstrassen ist aus den Bestandsplänen der verschiedenen Versorgungsträger übernommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrassen kann nicht übernommen werden und ist von den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu überprüfen/zu bestätigen.

Die Überbauung der eingetragenen Leitungen mit baulichen Anlagen sowie die Nutzung als Lagerfläche sind zulässig, sofern die Zugänglichkeit im Bedarfsfall ohne Verzögerungen gewährleistet werden kann. Bauliche Anlagen, mit denen die Leitungen überbaut werden dürfen, sowie Lagerungen müssen daher folgende Voraussetzungen erfüllen:

- leichte Bauweise (z.B. Lagerzelte),
- herausnehmbare Bodenwände,
- Ausrichtung der tragenden Seitenwände im vorgeschriebenen Abstand zu den Leitungen,
- schnell verrückbare bzw. abtransportierbare Lagermaterialien.

Die Überbauung der Leitungen bedarf der Zustimmung der jeweiligen Versorgungsunternehmen und unterliegt der Einzelfallprüfung.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Altlasten

Im Zuge der Konversion der Liegenschaft wurden die Bereiche der ehemaligen Kanisterhallen sowie der Abscheideranlagen als altlastverdächtig eingestuft. Zukünftige

Erd- und Gründungsarbeiten im Bereich der Kanisterhallen sowie der Rückbau der Abscheideranlagen sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

3.2 Entwässerung

Bei Ansiedlung eines abwasserintensiven Betriebs oder eines Betriebs mit speziellem betrieblichem Abwasser, ist dies vorab mit den Verbandsgemeindewerken Hachenburg abzustimmen.

3.3 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

3.3.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vor-gaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

3.3.2 Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind zu beach-ten.

Generell wird empfohlen, bei Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechni-ker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

3.3.3 Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bau-herren eigenverantwortlich vorzunehmen.

3.4 Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Fortschritt II“ (Eisen). Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotech-nikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.