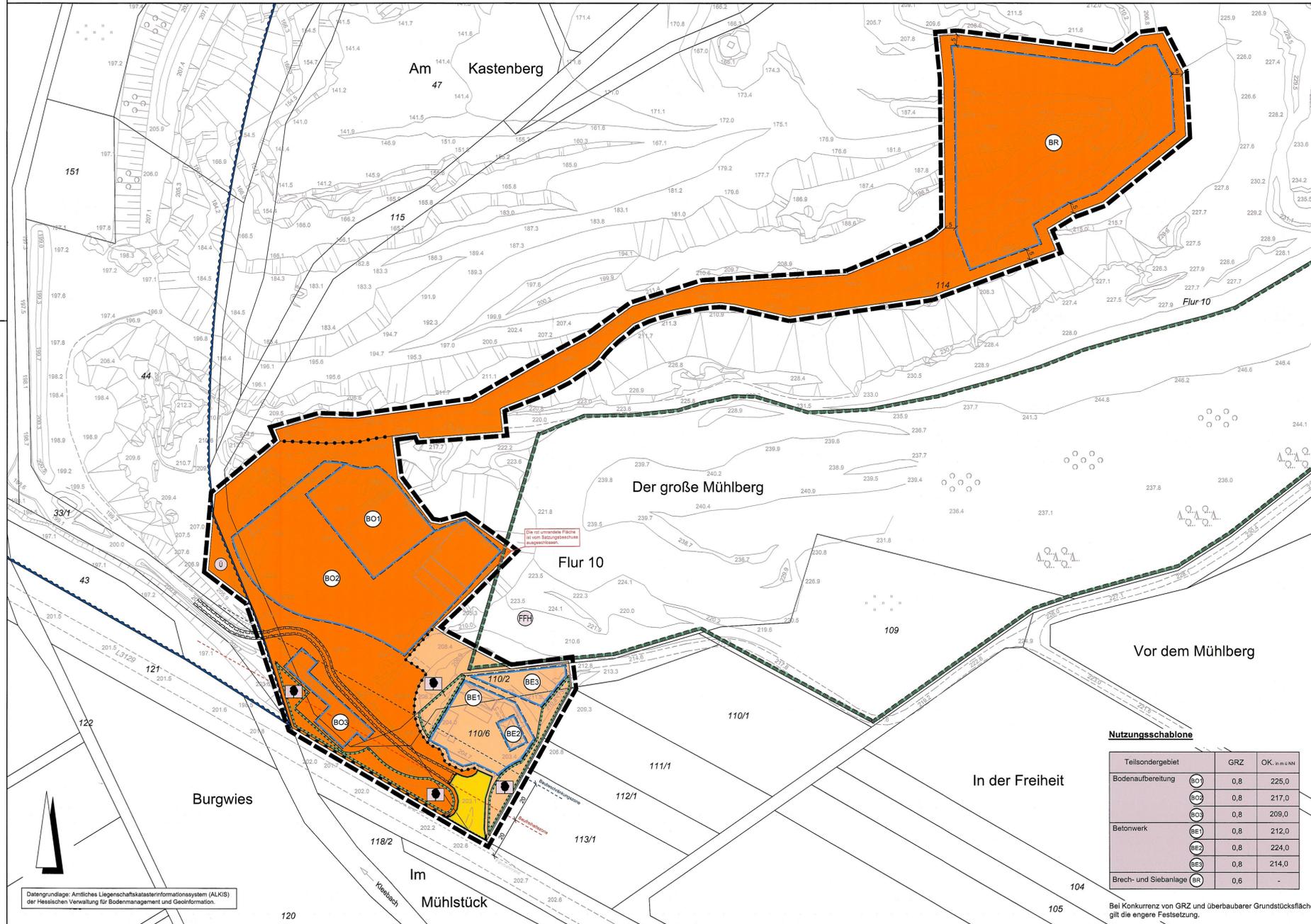


# Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen

## Bebauungsplan "Steinbruch Niederkleen"



**Nutzungsschablone**

Teilsondergebiet	GRZ	OK, m über NN
Bodenaufbereitung	BO1	0,8 225,0
	BO2	0,8 217,0
	BO3	0,8 209,0
Betonwerk	BE1	0,8 212,0
	BE2	0,8 224,0
	BE3	0,8 214,0
Brech- und Siebanlage	BR	0,6 -

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

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- SO<sub>2</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung Recyclingzentrum für Sekundärbaustoffe
- BO1 - BO3 Teilsondergebiet Bodenaufbereitung
- BR Teilsondergebiet Brech- und Siebanlage
- SO<sub>3</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung Betonwerk
- BE1 - BE3 Betonwerk

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

### Hinweise:

- Baufreihaltezone; vgl. 3.3 Abs. 1
- Hinweis: Innerhalb der Baufreihaltezone ist ein Ersatzneubau nur im Einvernehmen mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement zulässig.
- Baubeschränkungszone; vgl. 3.3 Abs. 2

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Gehölzsukzession
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- FFH-Gebiet „Wehrholz“ (FFH-Nr. 5517-301)

### Sonstige Planzeichen

- Mit Fahrrechten zugunsten der Landwirtschaft zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Kartengrundlage des Risikowertes mit Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN) (Vermessungsbüro Herbert Mathes & Söhne)

### 1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Sondergebiet „Recyclingzentrum für Sekundärbaustoffe“
  - Teilsondergebiet „Bodenaufbereitung“
    - In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung BO1 ist eine Anlage zur Aufbereitung von mineralischen Abfällen zulässig. Es handelt sich hierbei um die Aufbereitung von steinig und / oder kiesig-sandigen Böden sowie Bauschutt durch eine Wäsche (Nassaufbereitung). Ziel der Aufbereitung ist die Trennung der Kornfraktionen mittels Wasser zum Lösen bindiger Bestandteile (mechanischer Aufschluss) mit anschließender Klassierung und Brechen des Materials. Zur Aufbereitung kommen ausschließlich nicht gefährliche mineralische Abfälle. Eine Aufbereitung von gefährlichen Abfällen ist nicht zulässig. Die geplante Bodenaufbereitung muss einen geschlossenen Wasserkreislauf aufweisen, bei dem das Waschwasser aufbereitet und wiederverwendet wird.
    - In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung BO2 sind
      - Eingangs- und Ausgangslager (auch überdacht),
      - eine Fahrzeug- und Gerätehalle für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und
      - sonstige für den Betrieb notwendige bauliche Anlagen und Einrichtungen einschl. Eigenverbrauchstankstelle zulässig.
    - In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung BO3 sind
      - ein Wägelhaus, ein Gebäude mit Büro- und Sozialräumen,
      - eine Fahrzeugwaage und
      - eine Referenzanlage zulässig.
  - Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
    - BO1 225 m über NN
    - BO2 217 m über NN
    - BO3 209 m über NN

- Teilsondergebiet „Brech- und Siebanlage“
  - In der überbaubaren Grundstücksfläche sind
    - eine mobile Anlage zur Aufbereitung von natürlichem Gestein und zur Aufbereitung von Recyclingmaterialien,
    - Eingangs- und Ausgangslager und
    - sonstige für den Betrieb notwendige bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Stromaggregate und mobile Förderbänder zulässig.

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Sondergebiet „Betonwerk“
  - In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung BE1 sind
    - eine Transportbetonmischanlage,
    - Eingangs- und Ausgangslager,
    - eine Fahrzeug- und Gerätehalle für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
    - Büro- und Sozialräume
    - sonstige für den Betrieb notwendige bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. eine Trafostation zulässig.

- In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung BE2 ist eine Siloanlage für Zuschlagstoffe zulässig.

- In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung BE3 sind Schüttboxen und bauliche Anlagen zur Beschickung der Transportmischbetonanlage zulässig.

- Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
  - BE1 212 m über NN
  - BE2 224 m über NN
  - BE3 214 m über NN

- Gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Befristung der zulässigen Nutzungen
  - Der Betrieb der „Bodenaufbereitung“ ist zulässig bis zum 31.12.2070. Anschließend ist die Fläche gemäß dem Rekultivierungsplan herzustellen.
  - Der Betrieb der „Brech- und Siebanlage“ ist zulässig, solange Kalkstein abgebaut wird. Anschließend ist die Fläche gemäß dem Rekultivierungsplan herzustellen.
  - Der Betrieb des „Betonwerkes“ ist zulässig bis zum 31.12.2070. Anschließend sind alle baulichen Anlagen zurückzubauen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Die Straßenverkehrsfläche ist spätestens in dem auf die Aufgabe der beiden Sondergebiete folgenden Jahr zu entriegeln und auf den für den landwirtschaftlichen Verkehr notwendigen Ausbaustandard zurückzubauen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Entlang der Außengrenzen des Sondergebietes sind für die Dauer der Nutzung offene Einfriedungen (Maschendraht, Stabgitter o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig, ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist die mit Gehrechten zugunsten der Landwirtschaft und der Allgemeinheit (außerhalb der Betriebszellen) zu belastende Fläche.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Artenschutz  
 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.  
  
 Abrissarbeiten, sowie Baumaßnahmen an Bestandgebäuden sind außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Die ökologische Bauverwaltung hat eine Besatzkontrolle sowie ggf. weitere Maßnahmen bei Besatz (Bestimmung von Altmutterhabitat, Verschluss von Einflugöffnungen) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zum Auftrag.  
  
 Von Bodnarbeiten, die zu langfristig stehenden temporär Gewässern führen, ist während März bis August abzusehen. Sollen sich dennoch Gewässer in dieser Form, ist ein Fachgutachter zur Kontrolle auf streng geschützte Arten und für weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beauftragen.

- Bodendenkmäler  
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skelettrete) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- Gem. § 23 Hessisches Straßengesetz (HSiStG) gilt entlang der L3129: Bauverbotszone: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abtragungen größeren Umfangs entsprechend.

- Sofern während des Betriebes ökologisch wertvolle Strukturen wie Trockenrasen und Rote-Liste-Arten wie Kelchsteinkraut und Hufeisenklee vorgefunden werden, sollten diese von fachkundigen Personen in bereits in der Rekultivierung befindliche Flächen umgepflanzt werden.

- Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 13.12.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.10.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.10.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 07.10.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.10.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.10.2020
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche durch die Gemeindevertretung am 20.05.2021
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt Langgöns.

**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.

Langgöns, den 06. Dez. 2021  
  
 Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 09. Dez. 2021

Langgöns, den 09. Dez. 2021  
  
 Bürgermeister



Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetterberg, Tel. 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-115  
 Stand: 26.08.19 / 30.08.20  
 11.08.20 / 14.01.21  
 12.03.21 / 17.05.21

Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen  
 Bebauungsplan "Steinbruch Niederkleen"  
 Sitzung

Bearbeiter: Fischer  
 CAD: Aidermann  
 Maßstab: 1:1.000