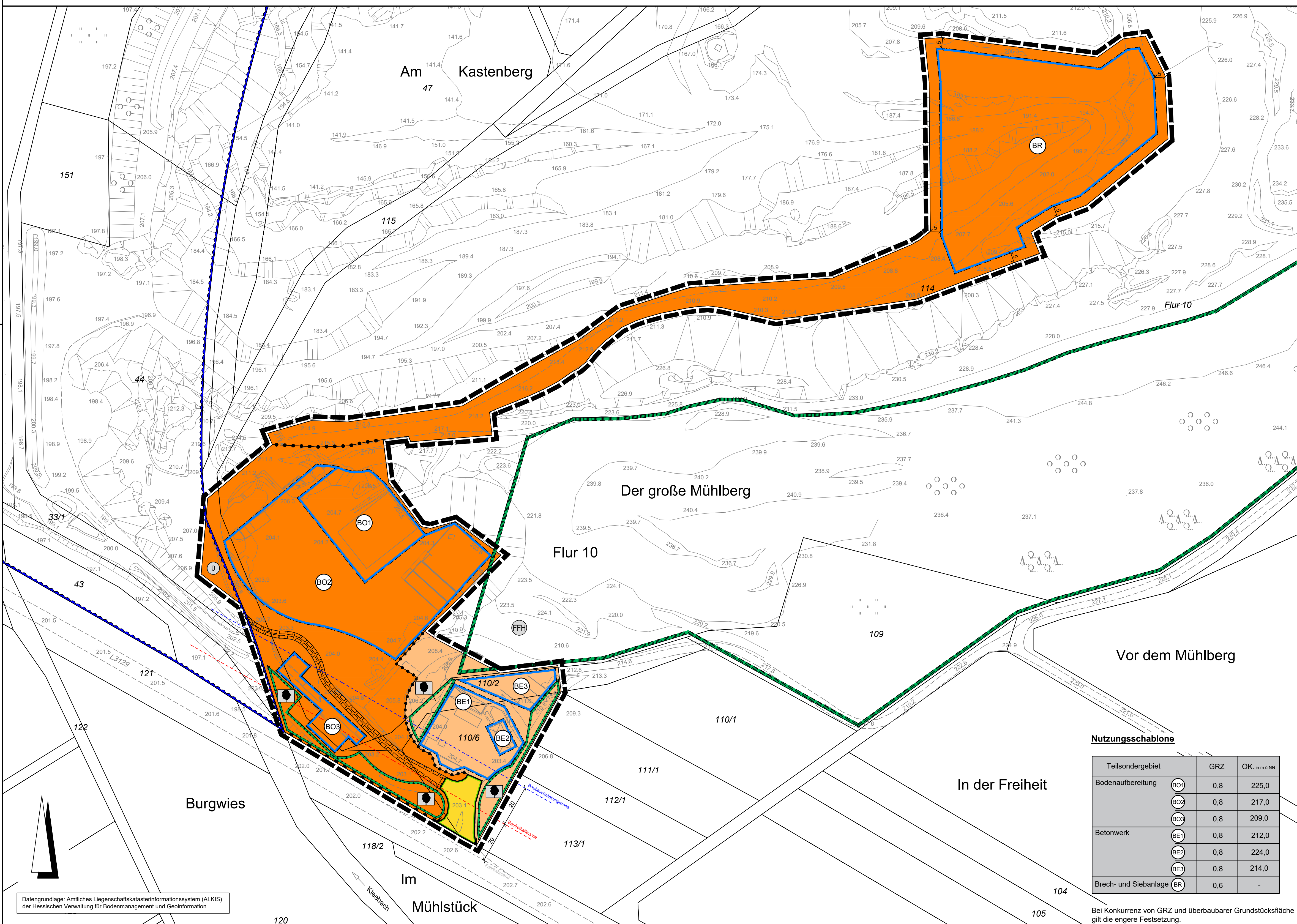


# Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen

## 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), Planzonenverordnung 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>a</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung Recyclingzentrum für Sekundärabfälle
- (BO1) - (BO3) Teilsondergebiet Bodenaufbereitung
- (BR) Teilsondergebiet Brech- und Siebanlage
- SO<sub>b</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 Risswerkes 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 Sekundärabstoffe“
  - 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 Wasche (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
      - 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 Wiegehaus, ein Gebäude mit Büro- und Sozialräumen,
      - eine Fahrzeugwaage und
      - eine Reifenwaschanlage 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. Stromaggregat 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

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 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. 2,5m zulässig. Ausgenommen hiervon ist die mit Gehrechten zugunsten der Landwirtschaft und der Allgemeinheit (außerhalb der Betriebszeiten) zu belastende Fläche.

### 3 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.
  - Abbrucharbeiten, sowie Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind außerhalb der Wochenstubezeit von Fließmuseen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung hat eine Besatzkontrolle sowie ggf. weitere Maßnahmen bei Besatz (Bestimmung von Alternativhabitaten, Verschluss von Einflugöffnungen) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zum Auftrag.
  - Von Bodenarbeiten, die zu langfristig stehenden temporär Gewässern führen, ist während März bis August abzusehen. Bilden 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 Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.
- Landesstraße
  - Gem. § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) 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 Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
    - Baubeschränkungszone: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### Verfahrensvermerke:

- 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. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- 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 sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO 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.

Langgöns, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

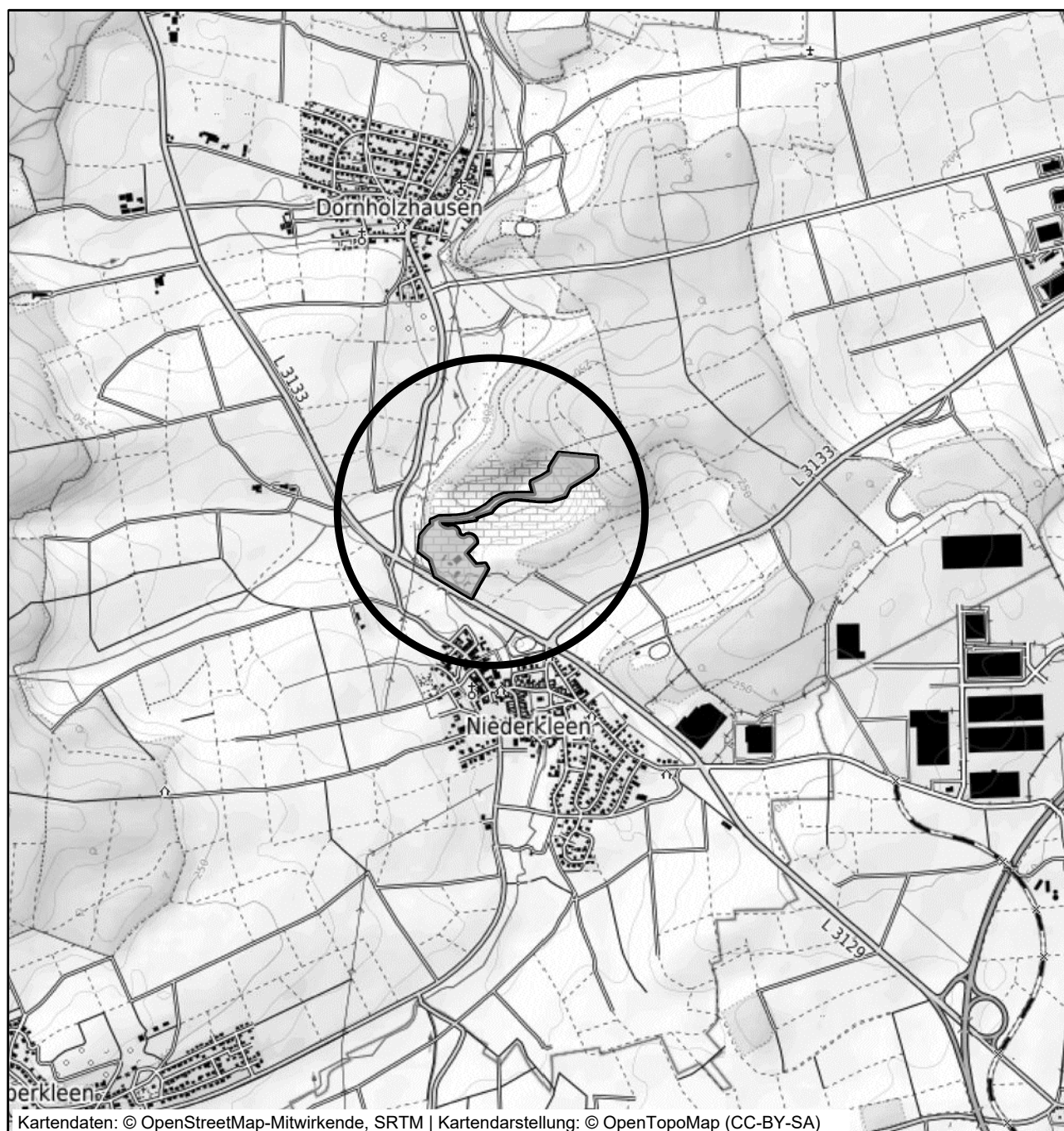
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Langgöns, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wellerbende, Tel. 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-115

Stand: 26.08.2019  
11.09.2020

Bearbeiter: Fischer  
CAD: Andermann  
Maßstab: 1 : 1.000

Entwurf

Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen  
Bebauungsplan "Steinbruch Niederkleen"