

# Gemeinde Lautertal

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gadernheim" im Ortsteil Gadernheim Vorentwurf

Maßstab: 1:2.500

Projekt-Nr. 005.011

Datum: September 2022

Plan-Nr.: ve\_B-Plan\_2500\_A4

bearbeitet: MS/JG/SF

geä.: -

### SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de





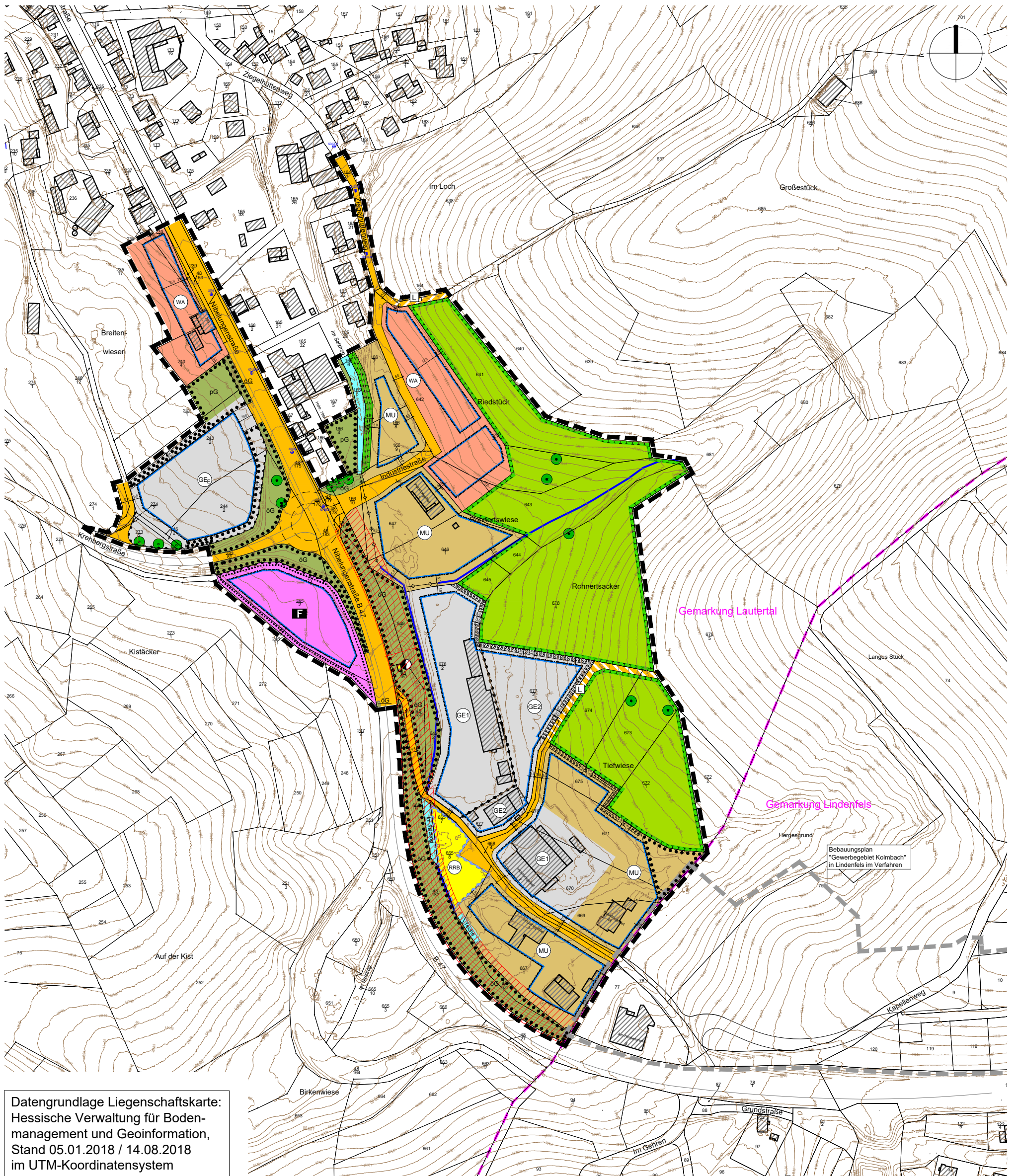
# Gemeinde Lautertal

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gadernheim" im Ortsteil Gadernheim

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Gadernheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 48/151, Nr. 48/153 (teilweise), Nr. 48/175 (teilweise), Nr. 48/176, Nr. 48/177, Nr. 48/178, Nr. 48/179, Nr. 48/180, Nr. 48/181, Nr. 48/182, Nr. 48/183 (teilweise), Nr. 164/1 (teilweise), Nr. 164/3 (teilweise), Nr. 166/4, Nr. 166/5, Nr. 166/6, Nr. 166/7, Nr. 166/8, Nr. 166/9, Nr. 166/10, Nr. 235/17 (teilweise), Nr. 239/1 (teilweise), Nr. 239/2 (teilweise), Nr. 240/4, Nr. 242/1 (teilweise), Nr. 243/2 (teilweise), Nr. 244/2, Nr. 245/2, Nr. 246/2, Nr. 246/12 (teilweise), Nr. 273/2, Nr. 274/1 (teilweise), Nr. 274/2, Nr. 282/81 (teilweise), Nr. 638/1 (teilweise), Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646/1, Nr. 647/1, Nr. 649/1, Nr. 649/2, Nr. 665/7, Nr. 665/8, Nr. 665/9, Nr. 667/1, Nr. 668/4, Nr. 669, Nr. 670, Nr. 671, Nr. 672/1, Nr. 673, Nr. 674, Nr. 675, Nr. 676, Nr. 677/2, Nr. 677/3, Nr. 678/2 und Nr. 678/4

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gadernheim" wird der wirksame Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gadernheim" (in Kraft getreten am 02.03.1999) in dem entsprechenden Teilbereich vollständig überplant und ersetzt.



Datengrundlage Liegenschaftskarte:  
Hessische Verwaltung für Boden-  
management und Geoinformation,  
Stand 05.01.2018 / 14.08.2018  
im UTM-Koordinatensystem
































## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Dachform Dachneigung	
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	First- höhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		
<b>WA</b> Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,35	0,6	II	6,00	10,00	Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdach max. 40°	
<b>MU</b> Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	0,5	1,0	II	7,00	11,00	Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdach max. 40°	
<b>GE1</b> Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,6	1,2	II	9,00	12,00	freigestellt	
<b>GE2</b> Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,6	1,2	II	9,00	12,00	freigestellt	
<b>GE<sub>E</sub></b> Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,6	1,2	II	9,00	12,00	freigestellt	
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	0,6	1,2	II	9,00	11,00	freigestellt	

<sup>1)</sup> Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). In den Bauanträgen- oder Bauantragsunterlagen (Bauvorlagen) ist die Bezugshöhe durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement zu ermitteln.

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	Urbane Gebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		
	Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen, hier: Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünflächen, hier: Freizeitgärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
	Wasserflächen: hier Bachlauf/Teich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	
	Geplante, straßenrechtlich vorgeschriebene Fahrtrichtungen	
	Unterirdische Versorgungsleitung, hier: Bachlauf verrohrt	
	Vorhandener Graben	
	Bauverbotszone der Bundesstraße (B47)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 08.10.2018)	

## PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 08.09.2022

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß  
§ 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB am 17.10.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 24.10.2022  
bis 25.11.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom .....

**Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB am .....

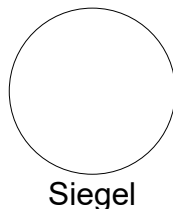
**Förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des  
Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. vom .....  
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen bis .....  
Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen  
zusätzlich in das Internet eingestellt.

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben am .....

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen  
**Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung am .....  
gemäß § 10 (1) BauGB

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs-  
planes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des  
gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter  
Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Lautertal  
Lautertal, den .....

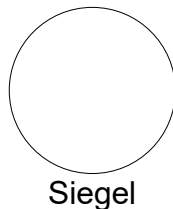


Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Lautertal  
Lautertal, den .....



Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)