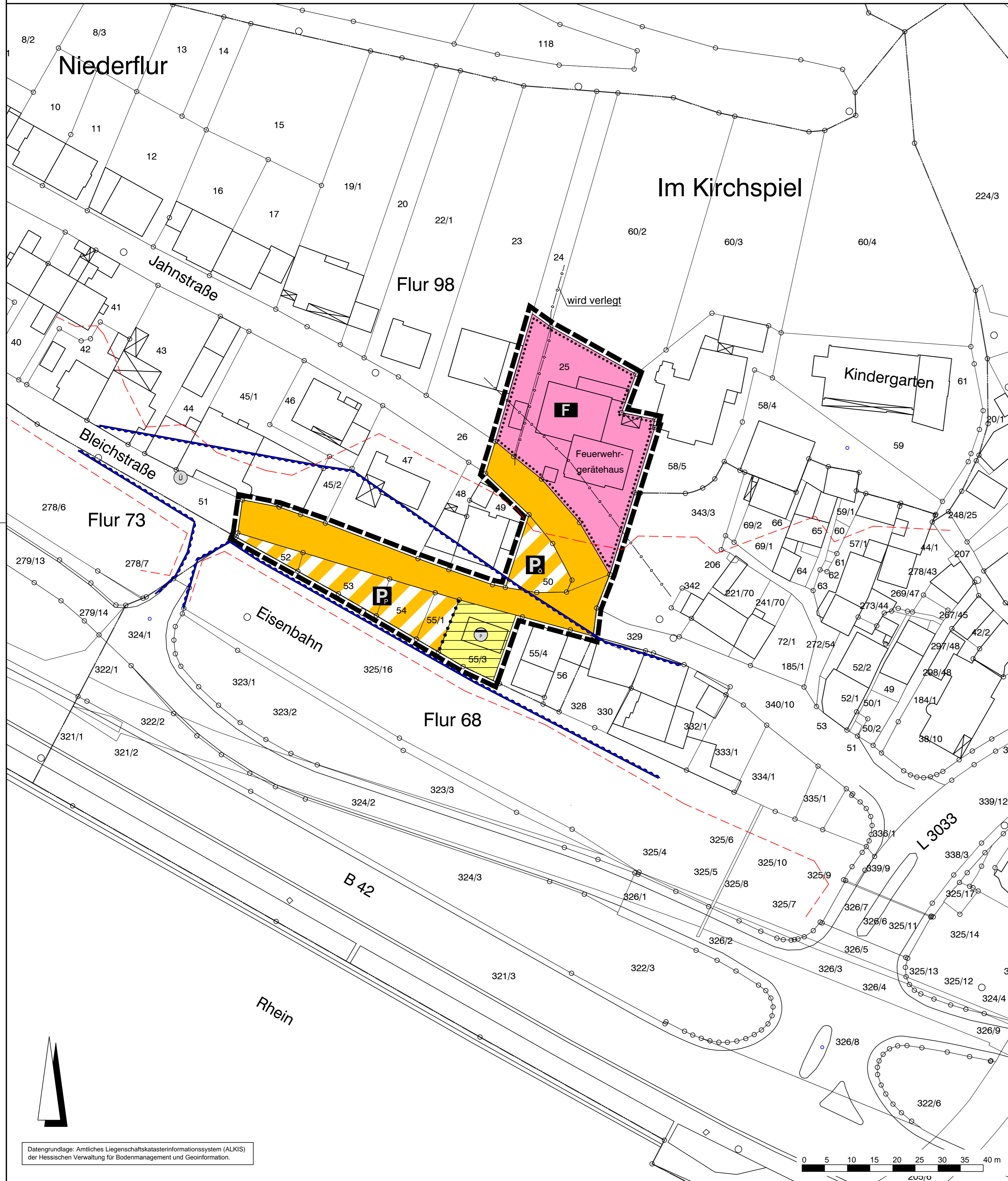


Stadt Lorch, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1 "Bleich-/Jahnstraße"

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- · · · — Flurgrenze
- Flur 98 Flurnummer
- 50 Flurstücksnummer
- | — vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl

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; Zweckbestimmung:

- F** Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P** Öffentliche Parkflächen
- P** Private Parkflächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- ⊙** Abwasser (Pumpwerk)

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
- - -** Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HC_{extrem}) gem. Risikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans Rheingau

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- · · · ·** Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- ○ —** Niederspannungskabel der Syna GmbH (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

| | |
|-----------|-----|
| F | GRZ |
| Baugebiet | 0,6 |

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt für die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr:

Die Fläche dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich Aufenthalts-, Schulungs-, Sanitärräumen usw. sowie der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen.

2 Hinweise

- 2.1 Es gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lorch in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 2.2 Denkmalschutz
- 2.2.1 Gemäß § 20 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 2.2.2 Die zur Bebauung anstehenden Flächen liegen unmittelbar neben dem Einzelkulturdenkmal "Rittergasse 3" (§ 2(1) Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG), in der Umgebung der historischen Gesamtanlage "Alter Ortskern Lorch" (§ 2(2) HDSchG und weiterhin innerhalb des Weltkulturerbes "Oberes Mittelrheintal". Sie unterliegen somit dem Denkmalschutz (Umgebungsschutz gem. § 16(2) HDSchG). Bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen ist ein entsprechender Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen (auch bei Anwendung des § 55 oder 56 Hessischer Bauordnung).
- 2.3 Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Es gelten die Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG. Für bauliche Veränderungen auf den jeweiligen Grundstücken ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die Untere Wasserbehörde, unter Angabe der Hochwasserstandshöhe, erforderlich. Voraussetzung für eine Genehmigung ist, dass die bauliche Anlage die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird und die bauliche Anlage in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgt. Es wird daher empfohlen, bei der Planung einen Retentionsraumverlust zu vermeiden, indem die Parkplätze im bestehenden Geländeneiveau angelegt werden und Garagen im Hochwasserfall geflutet werden dürfen. Garagen sollten hierzu so ausgebildet werden, dass sie eine Überflutung schadlos überstehen. Es ist sicherzustellen, dass Fahrzeuge rechtzeitig im Hochwasserfall von den Parkflächen und aus den Garagen entfernt werden. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in den Garagen ist unzulässig.
- 2.4 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HC_{extrem}) gemäß Risikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans Rheingau mit einer interpolierten Hochwasserstandshöhe von ca. 78,36 m über NN für den Planbereich.

2.5 Im Plangebiet befinden sich DB Kommunikationstechnik GmbH -Kabelagen der DB Netz AG. Im Grenzbereich zur angefragten Fläche verlaufen zwei Fernmelde-Fernkabel der DB Netz AG. Da Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabelleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.
 Die Forderungen des Kabelleinweisblattes und des Merkblattes "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft" sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.
 Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt, darf ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Netz AG. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden.
 Eine Veränderung des Bodenbelages über der Trasse ist der DB Netz AG anzuzeigen. Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbefugte Planungeneinigungen zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaueigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

| | |
|---|--------------------------|
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am | 01.09.2016 |
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 14.10.2016 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 14.10.2016 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich | 24.10.2016 25.11.2016 |
| Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am | |
| Die Bekanntmachungen erfolgten im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tageblatt. | |

Ausfertigungsvermerk:

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

Lorch, den _____

Bürgermeister

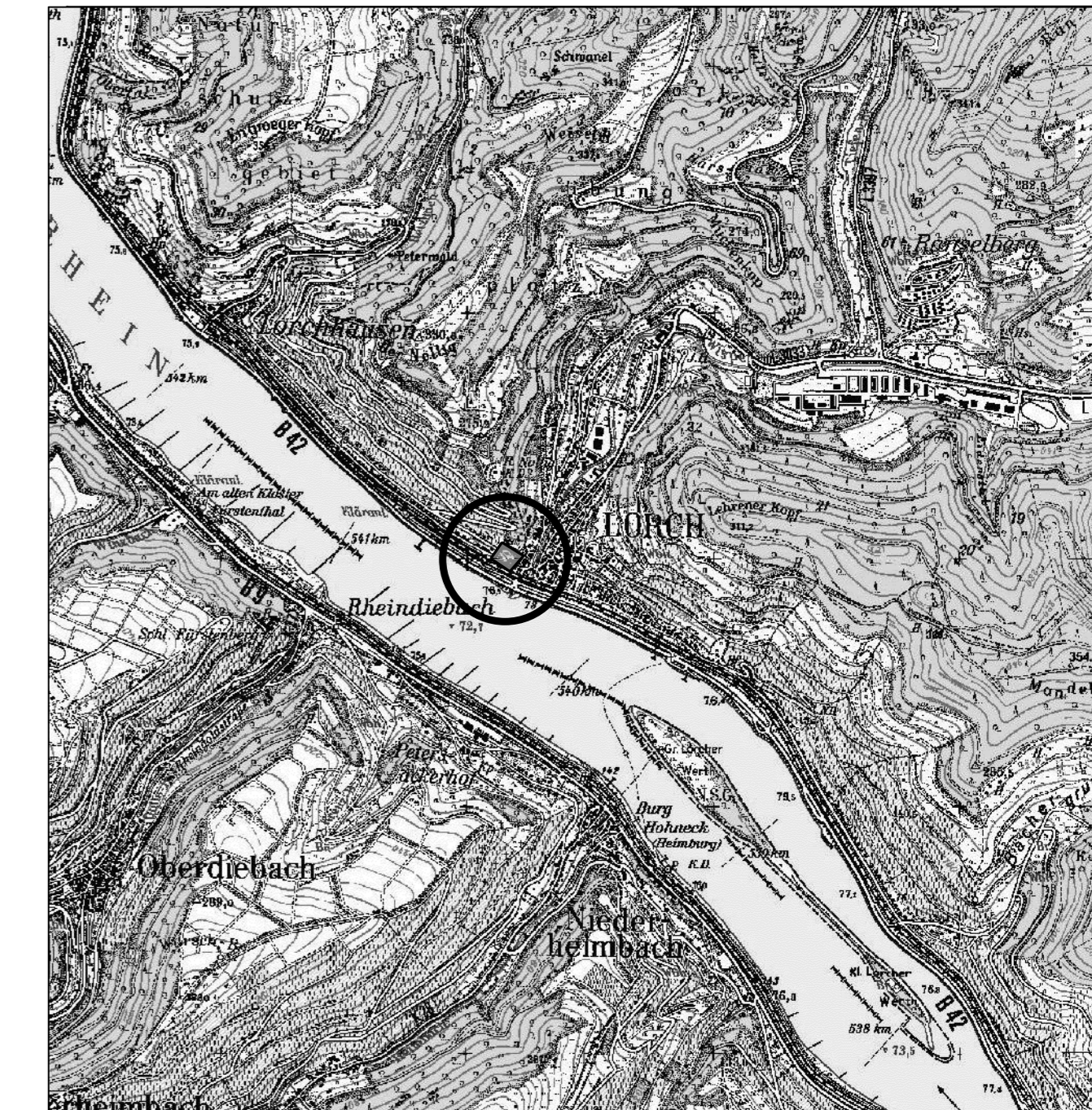
Rechtskraftvermerk:

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

Lorch, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



| | |
|--|--|
| Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30 | Stand: 27.09.2016 09.12.2016 |
| Stadt Lorch, Kernstadt Bebauungsplan Nr. 1 "Bleich-/Jahnstraße" 1. Änderung und Erweiterung Satzung | Bearbeiter: Späth CAD: Roefling Maßstab: 1 : 500 |

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.