

Satzung der Stadt Lorch
über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten
Stadtteils Ransel für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand,
Flur 8, Flurstücke 65, 64 teilweise und 91 teilweise.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 04.1993 (BGBl. I S. 466), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch am 17. Juli 1997 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die zur Abrundung des bebauten Ortsteils einbezogenen Grundstücke liegen innerhalb der in der beigelegten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie.
- (2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Einzelfestsetzungen

- (1) Entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB wird folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf dem Grundstück Nr. 65, Flur 8, ist die Art der Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 (1) BauNVO) festgesetzt. In Anwendung des § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 3, 4, 5, 7, 8 und 9 BauNVO ausgeschlossen. In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
 - 2.1. Das Grundstück ist zur Landschaft hin mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Liste in einer Breite von mindestens 5 m geschlossen zu umpflanzen.

Die Pflanzdichte soll 1 Stück pro m² betragen.
Die Bepflanzung muß unter Berücksichtigung der Wuchsleistungen dazu geeignet sein, Gebäude mittelfristig vollständig einzugrünen.

Pflanzenliste:

Bäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus silvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Pyrus communis	Holzbirne
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher:	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
	Buxus sempervirens	Buchsbaum
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus sp.	Weißdorn in Arten
	Cytisus sp.	Ginster in Arten
	Genista sp.	Ginster in Arten
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinose	Schlehe
	Taxus baccata	Eibe
	Viburnum sp.	Schneeball in Arten

- 2.2. Die vorhandenen Weiden sind zu erhalten.
- 2.3. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- (2) Entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der HBO vom 20.12.1993 getroffen:
1. Es sind nur Dächer mit Neigung bis zu 20° zulässig.
 2. Die Dachflächen sind zu begrünen.
 3. Als Außenanstriche sind nur dunkle grüne und/oder erdfarbene Anstriche zulässig.
 4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig.

§ 3

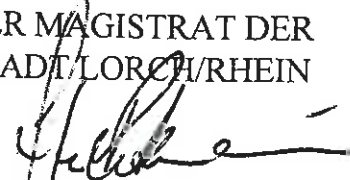
Inkrafttreten

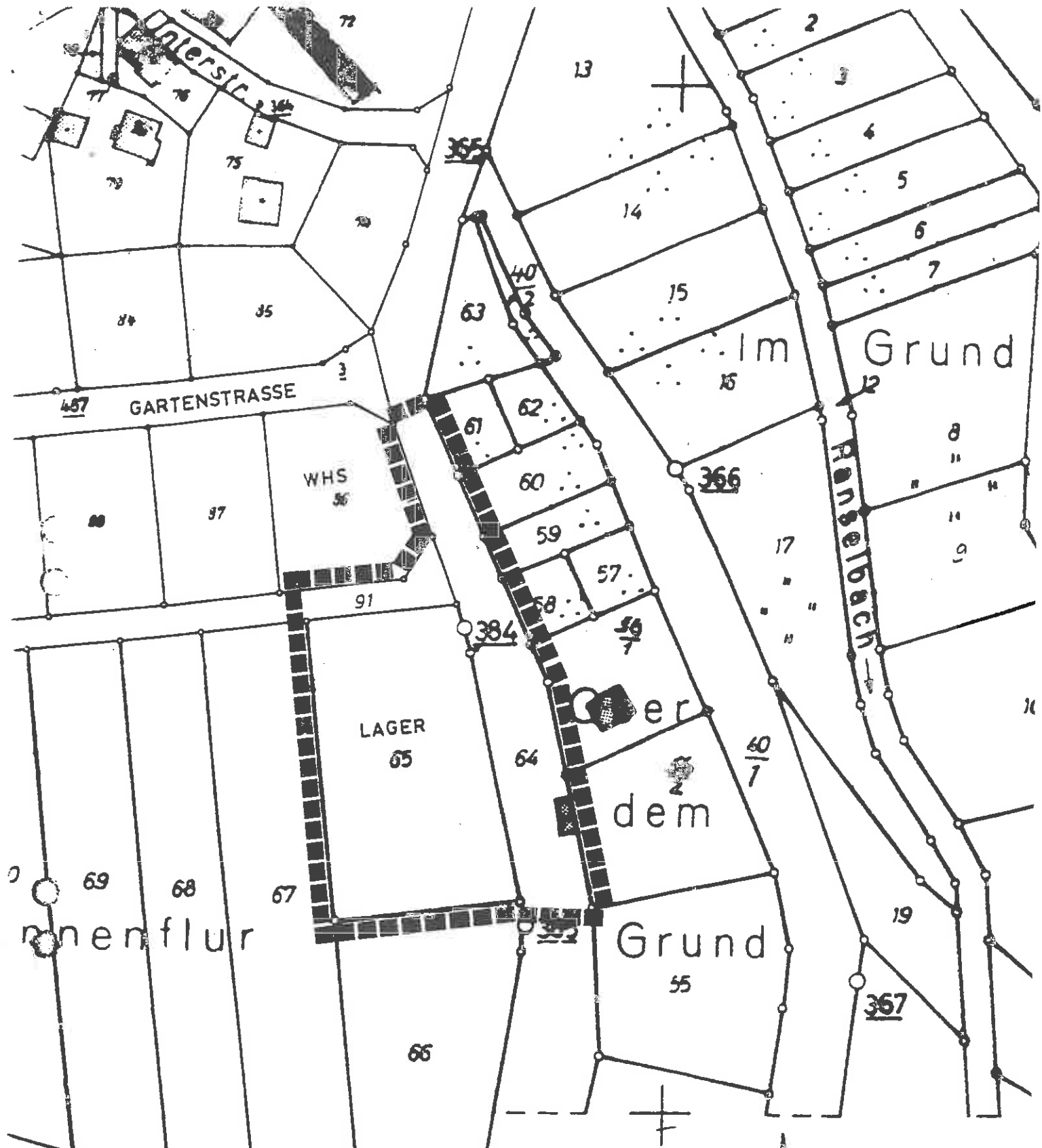
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Lorch/Rhein, den 23. März 1998



DER MAGISTRAT DER
STADT LORCH/RHEIN


- Günter Retzmann -
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGr wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Nachbervorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 19. Februar 1997

Az.: V 32.2-61a 20/17 - Rausch 1/97

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag



A circular official stamp is partially visible on the left. A large, handwritten signature is written across the bottom of the page, overlapping the stamp and the text 'Im Auftrag'.

Begründung zur Satzung der Stadt Lorch über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ransel für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand, Flurstücke 65, 64 teilweise und 91 teilweise, Flur 8.

1. Planungsziel

Mit der Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ransel für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand, Flurstück 65, 64 teilweise und 91 teilweise, Flur 8, will die Stadt Lorch die Bebauung dieses Grundstücks mit einer Lagerhalle planungsrechtlich ermöglichen und planungsrechtlich absichern.

Ein Lagerplatz der Firma Vohs (Dach-, Wand-Abdichtungen, Gerüstbau, Blitzschutz und Bauklempnerei) besteht auf diesem Grundstück bereits seit Anfang der 60er Jahre. Die Firma Vohs strebt nun an, zusätzlich eine Lagerhalle zu errichten.

Andere Erweiterungsflächen stehen der Firma Vohs in Ransel nicht zur Verfügung, so daß ggf. eine wirtschaftlich unzumutbare Umsiedlung des Betriebes aus der Ortschaft Ransel notwendig würde.

2. Beschreibung des Grundstückes

Das besagte Grundstück Nr. 65 von ca. 2.100 m² Größe liegt am südöstlichen Ortsrand von Ransel. Es wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg, (Flurstück 91) von der vorhandenen Wohnbebauung an der "Gartenstraße" getrennt.

Im Osten führt ein weiterer Wirtschaftsweg (Flurstück 64) am Fl.St. Nr. 65 vorbei. Er schließt an die "Gartenstraße" an und führt in die südlichen Feldfluren. Entlang dieses Weges sind heckenartige Gehölzstrukturen entwickelt, die mit einer Höhe von ca. 3 - 4 m einen gewissen Sichtschutz nach Osten, d.h. zur Geländemulde des "Ranselbaches", hin bieten. Hier stehen auch einzelne Weiden, Kirschen und Apfelbäume.

Im Süden des Fl.St. Nr. 65 hat sich durch Sukzession ein Weiden-, Brombeer- und Wildrasengebüsch entwickelt, das auf etwa einem Drittel der Grundstücksbreite Sichtschutzfunktionen übernehmen kann. Die weitere Fläche wird nur zur Offenhaltung als Rasen- und partiell als Wiesenfläche gemäht. Weiter im Süden schließen Acker an.

Im Westen liegen Ackerflächen. Das Fl.St. Nr. 65 selbst wird als geschotterte Lagerfläche genutzt. Im östliche Teilbereich liegt eine zur Offenhaltung gemähte Wiese mit vier Apfelbäumen vor.

Im Hinblick auf die Landschaftsschutzverordnung ist auch die topographische Situation von Bedeutung. Von Norden nach Süden sind keine merklichen Höhenunterschiede vorhanden. Dagegen fällt das Gelände von den westlichen Bereichen innerhalb der Fl.St. Nr. 65 und 66 deutlich um etwa 2 - 3 m zum östlichen, gehölzbeglei-

tenden Wirtschaftsweg hin ab, wobei direkt am Weg eine Böschung besteht. Weiter im Osten fällt das Gelände weiter bis zum "Ranselbach".

4. Planungsvorgaben

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lorch stellt für das Grundstück Mischbauflächen dar.

Desweiteren befindet sich das Grundstück im Bereich der Landschaftschutzverordnung "Taunus" vom 20.01.1976.

Die Befreiung aus der Landschaftsschutzverordnung ist zu beantragen.

5. Städtebauliches Konzept

Im Hinblick auf die Existenzsicherung des Betriebes und der Zulässigkeit des Betriebes in einem Dorfgebiet stehen dem Vorhaben städtebauliche Belange nicht entgegen. Gemäß § 5 (1) BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

In diesem Falle handelt es sich um ein Gewerbe, das als Handwerk betrieben wird. Es ist in der Anlage zur Handwerksordnung dem Bau- und Ausbaugewerbe zugeordnet und dient der Versorgung der Bewohner. Damit ist das Gewerbe in einem Dorfgebiet zulässig und zwar unabhängig von seinem Störungsgrad.

Andere Nutzungsarten sollten neben der dörflichen und dieser gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand und dem Ausufer der Ortslage in den Außenbereich nicht zulässig sein.

Daher wird in der Satzung festgesetzt, daß nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen gem. § 5 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO sowie sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO zulässig sind.

Damit sich das Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden nur flachgeneigte Dächer mit Dachbegrünung und Außenanstriche in dunklen grünen und erdfarbenen Anstrichen zugelassen.

Zur Einfügung in die Orts- und Landschaft ist die geschlossene Umpflanzung des Grundstückes mit einer mind. 5 m breiten Hecke mit einem hohem Baumanteil aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Die vorhandenen Weiden sind zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung, Dachflächenwasser, Altlasten

Die vorgesehene Nutzung als Lagerhalle begründet keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei Nutzungen, die einer Erschließung bedürfen, wären entsprechende Nachweise vorzulegen.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Erfolgt dies flächig, d.h. ohne Schächte, Tümpel, Mulden-Rigolen o.ä., ist die Versickerung genehmigungsfrei. Ansonsten bedarf es der Genehmigung (§ 44 HWG). Die Sammlung von Dachflächenwasser zum Zweck der Wässerung von Pflanzen bleibt unbenommen.

Werden Verschmutzungen bzw. Altablagerungen/ Altlasten festgestellt, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

7. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).