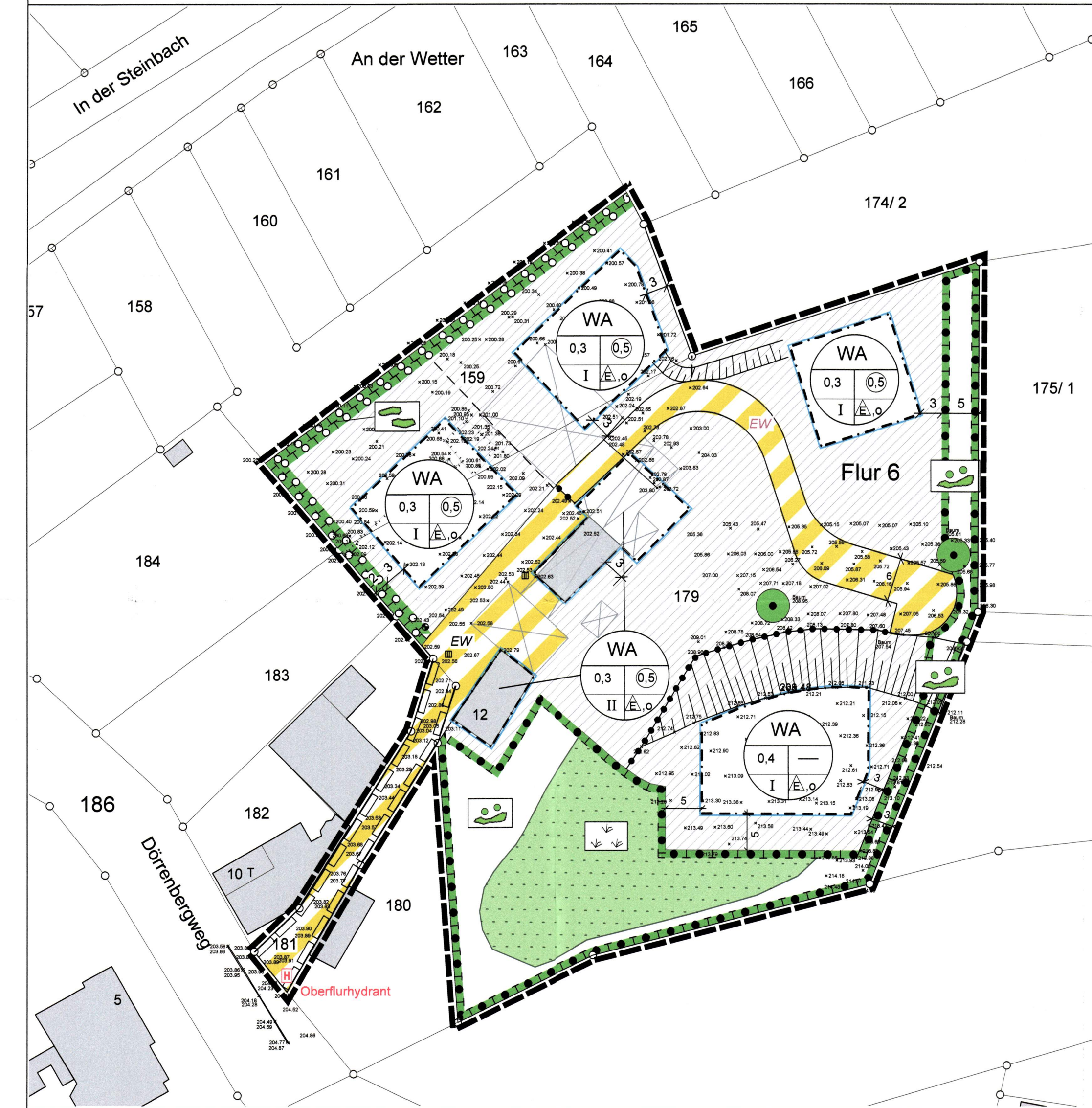




Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan "Am Dörrenbergweg"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - (Höchstmaß)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

- 1.2.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.1.1 - Erschließungsweg, privat
(gem. § 9(1) 26 BauGB: Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Erschließungsweges erforderlich sind, auf privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.)
- 1.2.4.1.2 - Erschließungsweg, privat (wasserdurchlässige Befestigung)
(gem. § 9(1) 26 BauGB: Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Erschließungsweges erforderlich sind, auf privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.)

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

- 1.2.5.1 Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern
- 1.2.5.1.1 - Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke (vgl. Fests. 2.1.5.1)
- 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.5.2.1 hier: Erhaltung und Sicherung der Gehölzstrukturen
(vgl. Festsetzungen 2.1.5.2)
- 1.2.5.2.2 hier: Erhaltung und Sicherung der extensiven Grünlandfläche
(vgl. Festsetzungen 2.1.5.3)
- 1.2.5.3 Erhaltung von Bäumen

1.2.6 Sonstige Planzeichen

- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- zugunsten der Eigentümer des Anwesens Dörrenbergweg Nr. 10, der Eigentümer und Nutzungsberechtigten im Bereich der Flurstücke 159 und 179 sowie der Stadt Laubach.
- 1.2.6.3 geplante Grundstücksgrenzen
- 1.2.6.4 vorhandene Gebäude / (voraussichtlich) Abbruch
- 1.2.6.5 Bemaßung
- 1.2.6.6 Böschung/ Höhenpunkte (Einmessung Ing.-Büro Kalbhenn, Grünberg)
- 1.2.6.7 Einlaufschacht (Kanal)
- 1.2.6.8 Löschwasserentnahmestelle (Oberflurhydrant)
- 1.2.6.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:
Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 1 und 4 i. V. m. § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO:
Im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen (wie z.B. Gehwege, Treppenanlagen, Fahrstuhl, Böschungen, Stützmauern) zulässig, jedoch nicht im Bereich der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.
- 2.1.4 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.1.5 Gem. § 9 (1) 20 u. 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.1.5.1 Entwicklung Laubstrauchhecke:
Entwicklung einer geschlossenen Hecke aus heimischen Laubsträuchern. Pflanzabstand 1m, Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher 30 - 50 cm.
- 2.1.5.2 Erhalt der Gehölzstrukturen:
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Strauchig ausgebildete Anteile (vorwiegend Randzonen und die Haselhecke am Ostrand) können abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden, wobei dies maximal alle 3 Jahre erfolgen darf.
- 2.1.5.3 Erhaltung und dauerhafte Pflege von Extensivgrünland:
Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist nach mind. 3-tägiger Trocknungszeit von der Fläche abzuräumen. 1. Mahd ab 01.06., 2. Mahd ab 15.08. Jegliche Art von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Bodenbearbeitung sind unzulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO:
Dachform, Dachneigung und eindeckung
Zulässig sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach). Zur Eindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazit-farbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 3.1 **Wasserschutzgebiet:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIb des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.08.1995 (StAnz.: 46/1995 S. 3594) sind zu beachten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hess. Regierungsblatt Nr. 3/ 1929, S. 17). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 3.2 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
- 3.3 **Stellplatzverordnung:**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 **Denkmalschutz:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Stein- geräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5 **Artenschutz:**
Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet keine Erkenntnis über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.
Vor Beginn von Gebäudeniederlegungen sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Auffindens ist mit den Abrissarbeiten bis zum Ende der Aufzucht- oder Überwinterungszeit zu warten, ggfs. sind im Rahmen von CEF-Maßnahmen Ersatzquartiere zu schaffen.
- 3.6 **Bergwerksfeld (RP Gießen, Dez. 44 Schreiben vom 20.07.2016):**
Bei der Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem der Fund in einem Schacht nachgewiesen wurde. Die Lage dieses Schachtes ist beim RP Gießen nicht bekannt.
- 3.7 **Entsorgung von Bauabfällen (RP Gießen, Dez. 42.2 Schreiben vom 20.07.2016):**
Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/ Beseitigung von Bauabfällen, wie z.B. Asbestzementplatten).

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“
in den „Laubacher Nachrichten“
16.07.2014
09.06.2016
10.06.2016
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“
in den „Laubacher Nachrichten“
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:
09.06.2016
10.06.2016
20.06. bis 22.07.2016
13.06.2016
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
02.03.2017

Laubach, den 18.08.2017

Siegel der Stadt
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan "Am Dörrenbergweg" in der Kernstadt Laubach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Laubach, den 21.08.2017
Siegel der Stadt
Bürgermeister

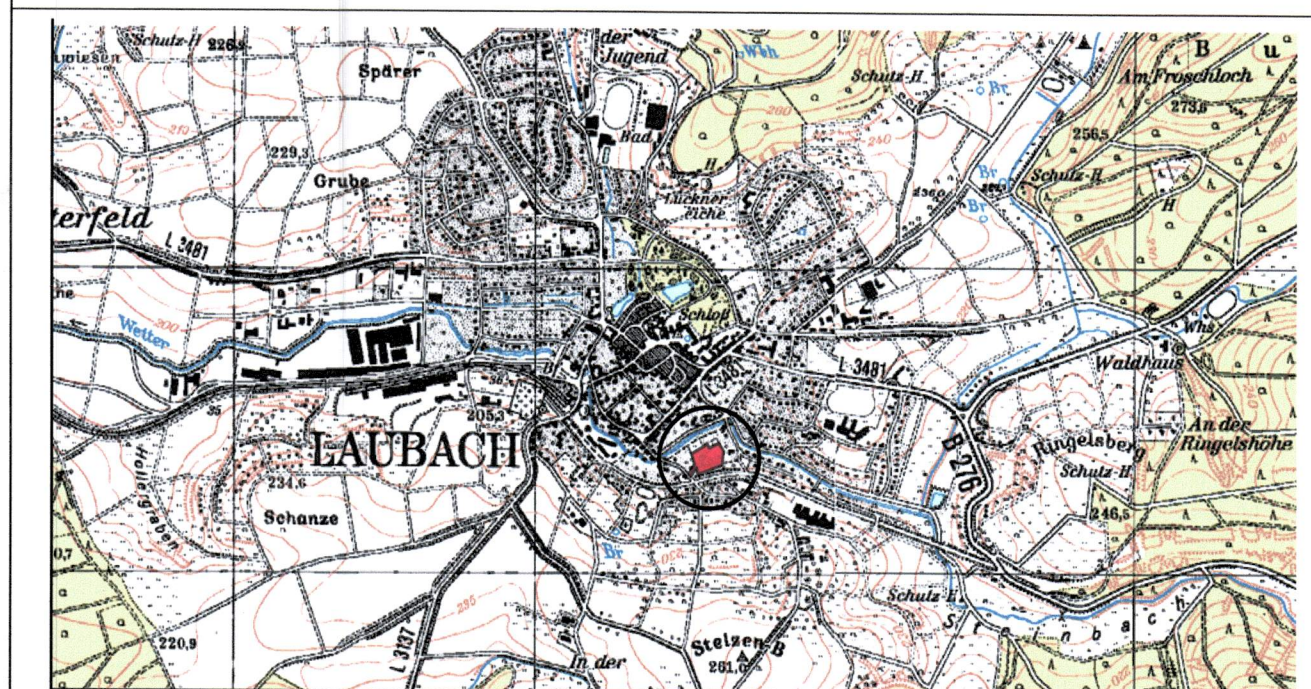
C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsübliche Bekanntmachung in Kraft. Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach wird nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“:
in den „Laubacher Nachrichten“
24.08.2017
25.08.2017
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Laubach, den 15.08.2017
Siegel der Stadt
Bürgermeister



Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan „Am Dörrenbergweg“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	90 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung	
Entwurfskonzept	08.04.2016	M. Rück	/ P. Adelheim	
Fests.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14.04.2016	M. Rück	/ P. Adelheim	
Fests.: Anpflanzung Sträucher	06.06.2016	M. Rück	/ P. Adelheim	
Fassung zur Satzung	14.09.2016 / 03/ 2017	M. Rück	/ P. Adelheim	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 05403/ 9503 - 21 Fax: 05403/ 9503 - 30 e-mail: mruock@seifertplan.de

