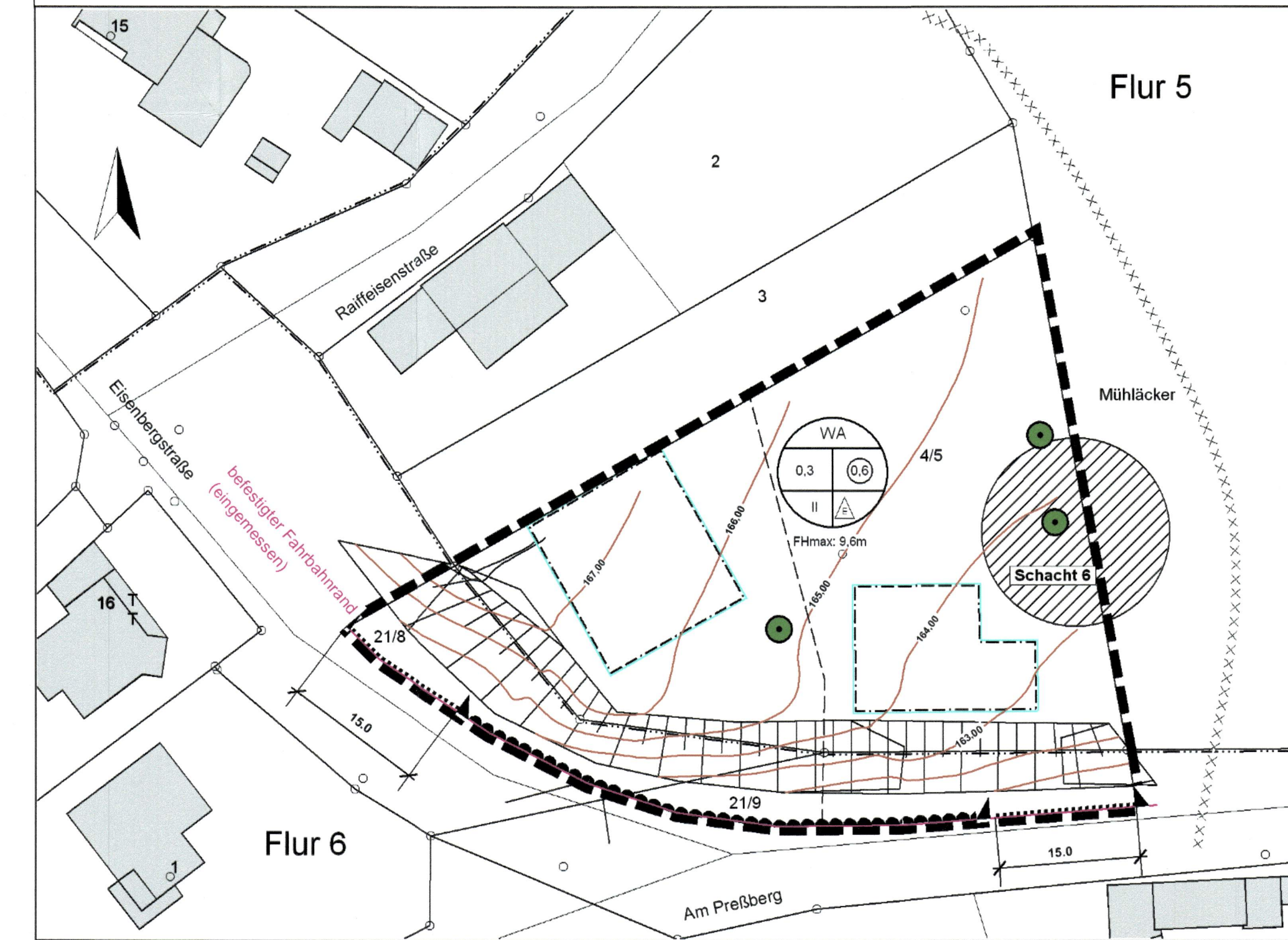




Bebauungsplan

„Am Preßberg“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Bundeswaldgesetz (BWaldG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 5 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 4/5 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

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

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 1.2.2.1 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten, durch die Höhenlinien dokumentierten Punkt des Geländes
- 1.2.2.4.1 FH_{max} hier: maximale Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- 1.2.3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)

- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- 1.2.4.1.1 - Einfahrtbereich
- 1.2.4.1.2 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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 - Erhaltung von Bäumen (eingemessen)

1.2.6 Sonstige Planzeichen

- 1.2.6.1 Schacht 6 der ehemaligen Grube „Ruppertsburg“ mit Einwirkungsbereich (vgl. Fests.)
- 1.2.6.2 Bergsenkungsgebiet (gesamtes Plangebiet !) (vgl. Fests.)
- 1.2.6.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich !)
- 1.2.6.4 Höhenpunkte/-linien (Ing.büro Kalbhenn, Grünberg)
- 1.2.6.5 bestehende Böschung
- 1.2.6.6 Bemaßung
- 1.2.6.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.1 Fuß- und Gehwege auf den privaten Grundstücksflächen, PKW-Stellplätze und Hofflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, Ökopflaster) zu befestigen.
- 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 Dachform, Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer, Walml- und Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 – 48°
- 3.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter, rotbrauner und anthrazitfarbener Farbgebung. Dauerhaft glänzende oder reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm

4 KENNZEICHNUNGEN (§ 9(5) BauGB)

Bergbau

- 4.1 Schacht 6 der ehemaligen Grube „Ruppertsburg“ mit Einwirkungsbereich: Der Einwirkungsbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 4.2 Bergsenkungsgebiet des früheren Grubenfeldes „Ruppertsburg“ der Buderus AG: Bei Erdarbeiten und sonstigen Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten. Ggfs. sind erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und die Buderus AG bzw. die Fachbehörde (Bergamt) zu benachrichtigen.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9(6) BAUGB)

- 5.1 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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)

6 HINWEISE

- 6.1 Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.06.1995 (St.Anz. 46/95, S. 3594) sind zu beachten.
- 6.2 Altablagerungen: Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 6.3 Bodendenkmäler: Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 6.4 Immissionsschutz: Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz wird auf eine mögliche immissionsseitige Vorbelastung im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der nördlich angrenzenden Flurstücke 2 und 3 hingewiesen. Auf das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme wird allgemein hingewiesen.

7. VERMERKE

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 06.10.2011
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 12.01.2012
in den „Laubacher Nachrichten“ 13.01.2012
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 12.01.2012
in den „Laubacher Nachrichten“ 13.01.2012
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 23.01 bis 24.02.2012
• Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange 13.01.2012

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 27.03.2012

Laubach, den 30.03.2012



B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Am Preßberg“ im Stadtteil Ruppertsburg, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Laubach, den 05.04.2012

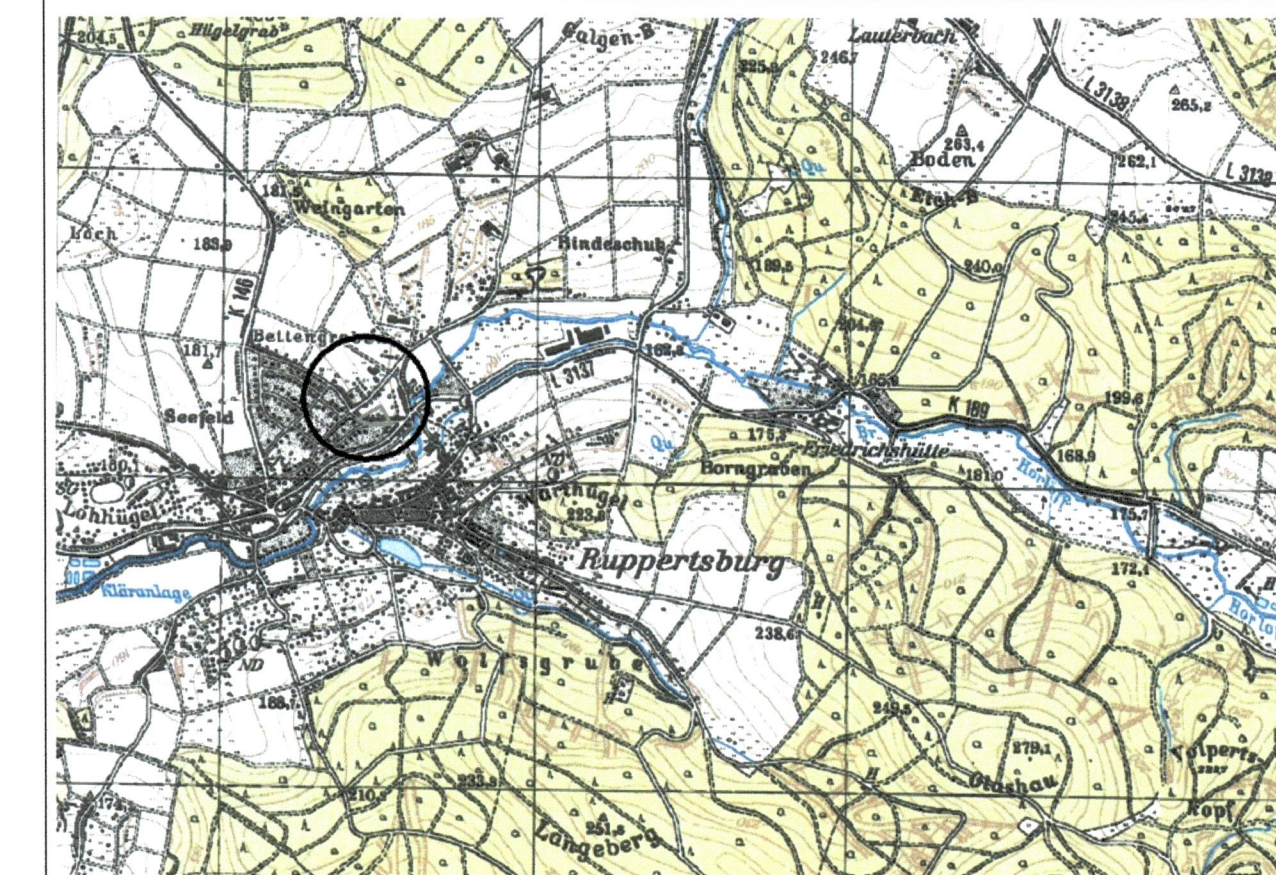


- Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
• Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 19.04.2012
in den „Laubacher Nachrichten“ 20.04.2012

Laubach, den 23.04.2012



Übersichtskarte 1 : 25.000



Bebauungsplan

„Am Preßberg“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

- SATZUNG -



Stadt Laubach, OT Ruppertsburg

Kataster: Stadt Laubach	Format (in cm)	Maßstab
Stand :	110 / 45	1 : 500
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 12 / 2011
		02 / 2012

