

Bebauungsplan

„Am Riedweg“



Hinweis:
Die Alt-Daten beziehen sich auf einen Stand vom Januar 2004

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 4 Flurnummer
- 1.1.2 123 Polygonpunkt
- 1.1.3 22 Flurstücksnummer
- 1.1.4 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

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

- 1.2.2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohfußboden
- 1.2.2.2.1 Th_{max.} maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut)

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

- 1.2.3.1 Baugrenze
- Überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Einfahrtbereich
- 1.2.4.2 P Parkplatzfläche (priv.)

1.2.5 Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- 1.2.5.1 private Grünfläche
- Zweckbestimmung Haus- und Freizeitgarten

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

- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. textl. Fests. 2.4.2 ff)
- 1.2.6.1.1 geschlossene Hainbuchenhecke
- 1.2.6.1.2 Laubstrauchgruppen
- 1.2.6.1.3 Grabenparzelle
- 1.2.6.1.4 Extensivgrünland
- 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.2.7 Sonstige Planzeichen

- 1.2.7.1 5.0 Bemaßung (m)
- 1.2.7.2 bestehende Gebäude
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

- 1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO.
- Gewerbegebiet:
- Nicht zulässig sind:
- Eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Speditions- und Transportunternehmen, Tankstellen, Waschstraßen und Waschanlagen sowie Wohnungen und Vergnügungsstätten aller Art.
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und verarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Von der Handels- und Verkaufsflächenbegrenzung sind der Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel ausgenommen.

Die Ausnahmen des § 8(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechenden Nutzungen sind unzulässig.

- 2.2 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 9(1) 15 BauGB:
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Haus- und Freizeitgarten:
- Zulässig ist unter Beachtung der Fests. 2.4.3.4 die Errichtung von baulichen Anlagen in Holzbauweise bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 30 m²; die maximale Firsthöhe beträgt 2,5 m.
- Anlagen und Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer infrastrukturellen Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom) bedingen, sind unzulässig.

- 2.3 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO:
- Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.

- 2.4 Gem. § 9(1) 20 BauGB:

- 2.4.1 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Platanen zu beseitigen und durch standortheimische Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen (Artenliste s. Umweltbericht).

- 2.4.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB:

- 2.4.2.1 Hainbuchenhecke:
- Entwicklung einer dicht geschlossenen Hainbuchenhecke. Pflanzabstand in der Reihe max. 1,0 m. Sortierung: mind. 2xv, 60-80 cm.

- 2.4.2.2 Laubstrauchgruppen:
- Pflanzung sieben 2-reihiger Laubstrauchgruppen auf einer Breite von 5 m mit je zehn 2x verpflanzten, leichten Heistern. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
- Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht. Gewährleistung einer Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren.

- 2.4.3.3 Grabenparzelle:
- Ergänzung der Ufergehölze durch lockere Initialpflanzung von Fahlweise, Salweide und Schwarzerle. (Gruppen aus 5 jungen Heistern alle 5 m)

- 2.4.3.4 Extensivgrünland
- Auf Grund ihrer Bestandsausprägung (teils magere Bereiche) 2-schürige Wiesenutzung: 1. Mahd zwischen dem 20. Mai und 15. Juni, 2. Mahd ab dem 15. September. Alternativ zur 2. Mahd kann auch eine Nachbeweidung im Herbst (ab dem 15. September) erfolgen. Schnitthöhe mindestens 12 cm.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und einer Verwertung zuzuführen. Verzicht auf Düngung und Spritzmittel (z.B. Insektizide, Herbizide).

Im Bereich Flst.12: Extensive Wiesenutzung.

Zweimalige Mahd (Juni u. Sept.); das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und einer Verwertung zuzuführen. Verzicht auf Düngung und Spritzmittel (Insektizide, Herbizide). Nicht standortheimische Gehölze sind zu entfernen.

Bauliche Anlagen sind unzulässig.

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 Dachneigung:
- Im Bereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig.

- 3.1.2 Materialien:
- Im Bereich der festgesetzten Gewerbefläche ist zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, flächige Glasfassaden).
- Dies gilt nicht für Schaufenster-, Ausstellungs- oder Repräsentationsbereiche.
- Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

- 3.1.3 Werbeanlagen:
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8 m² nicht überschreiten.

- 3.2 Einfriedigungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO:
- rückwärtige und seitliche Einfriedigungen sind in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1 Verwertung von Niederschlagswasser
- Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42(3) HWG).

- 4.2 Stellplatzsatzung
- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.

5 HINWEISE

- 5.1 Landschaftsschutzgebiet:
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Vogelsberg“ (StAnz.: 39/2003 S. 3876 ff).
- Mit dem Inkrafttreten des HeNatG vom 04.12.2006 wird die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (unter dem Vorbehalt des § 32(1) HeNatG) außer Kraft gesetzt.
- Durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen ist bezüglich Vorhaben im Bereich des Betriebsgeländes eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.

- 5.2 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.

- 5.3 Wasserschutzgebiet
- Der Planbereich liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 27.09.2006 (StAnz.: 46/95 S. 3594) sind zu beachten.

6. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
 - ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 05.01.2006
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 05.01. bis 20.01.2006
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
- Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 16.12.2005
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
- Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 30.10.2006
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 26.10.2006
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 06.11. bis 08.12.2006
6. Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13(2) Nr. 2 BauGB:
- Anschreiben an die betroffenen Bürger 24.01.2007
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 20.03.2007

Laubach, den 26.03.2007

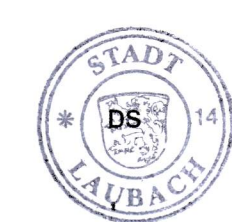


Der Magistrat
Bürgermeister

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan „Am Riedweg“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Laubach, 28.03.2007



Der Magistrat
Bürgermeister

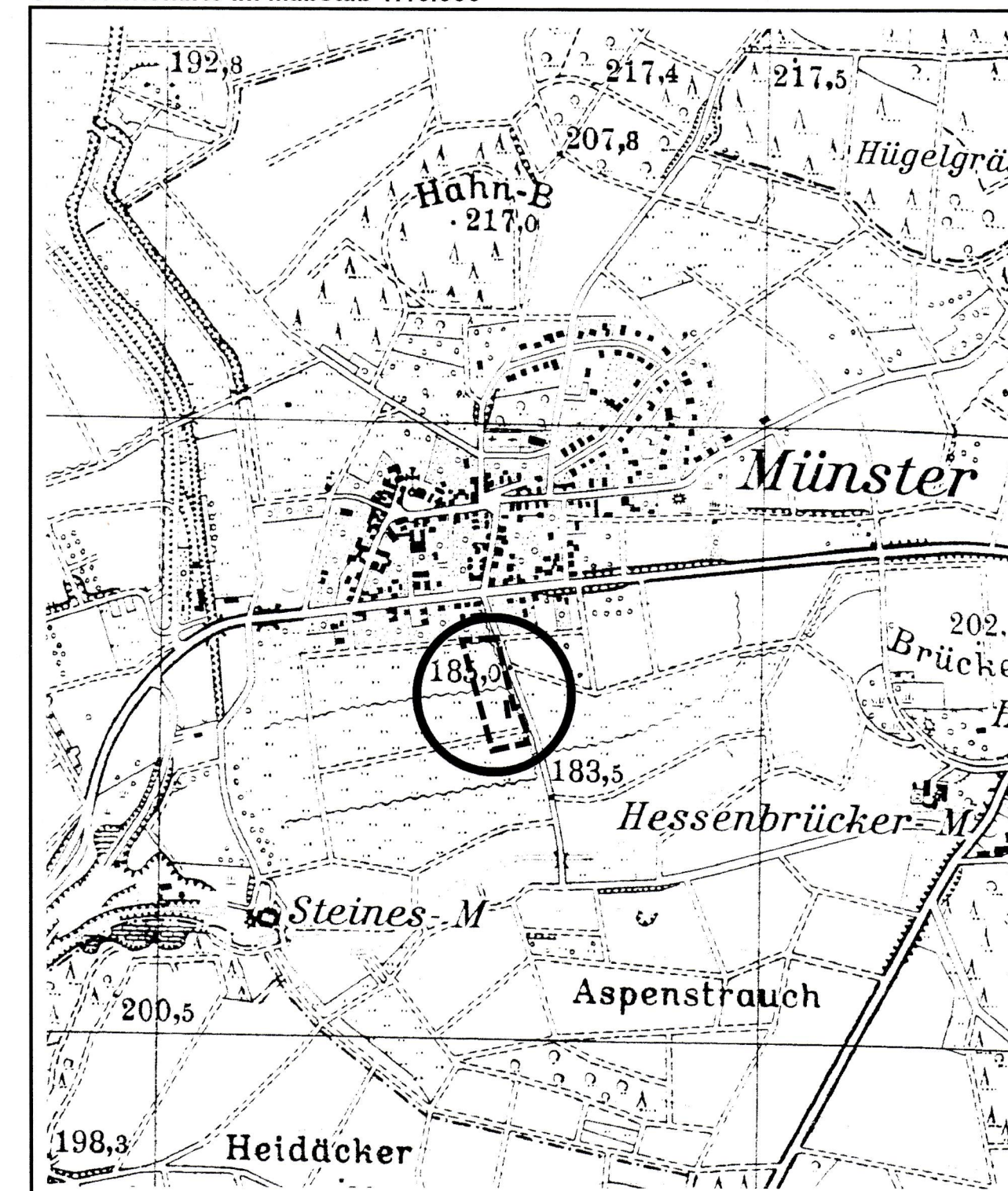
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: 12.04.2007

Laubach, 20. JULI 2007



Der Magistrat
Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Stadt Laubach, Stt. Münster

Bebauungsplan „Am Riedweg“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruack@seifertplan.de

Datum: 12/2005
zul. überarb.: 10/2006
02/2007
Bearbeiter: M. Rück
Vermessung: J. Benavides
digit. erstellt: P. Adelhelm
in: PolyGIS 8.51
Plangröße (in cm): 100x52
Maßstab: 1:500

