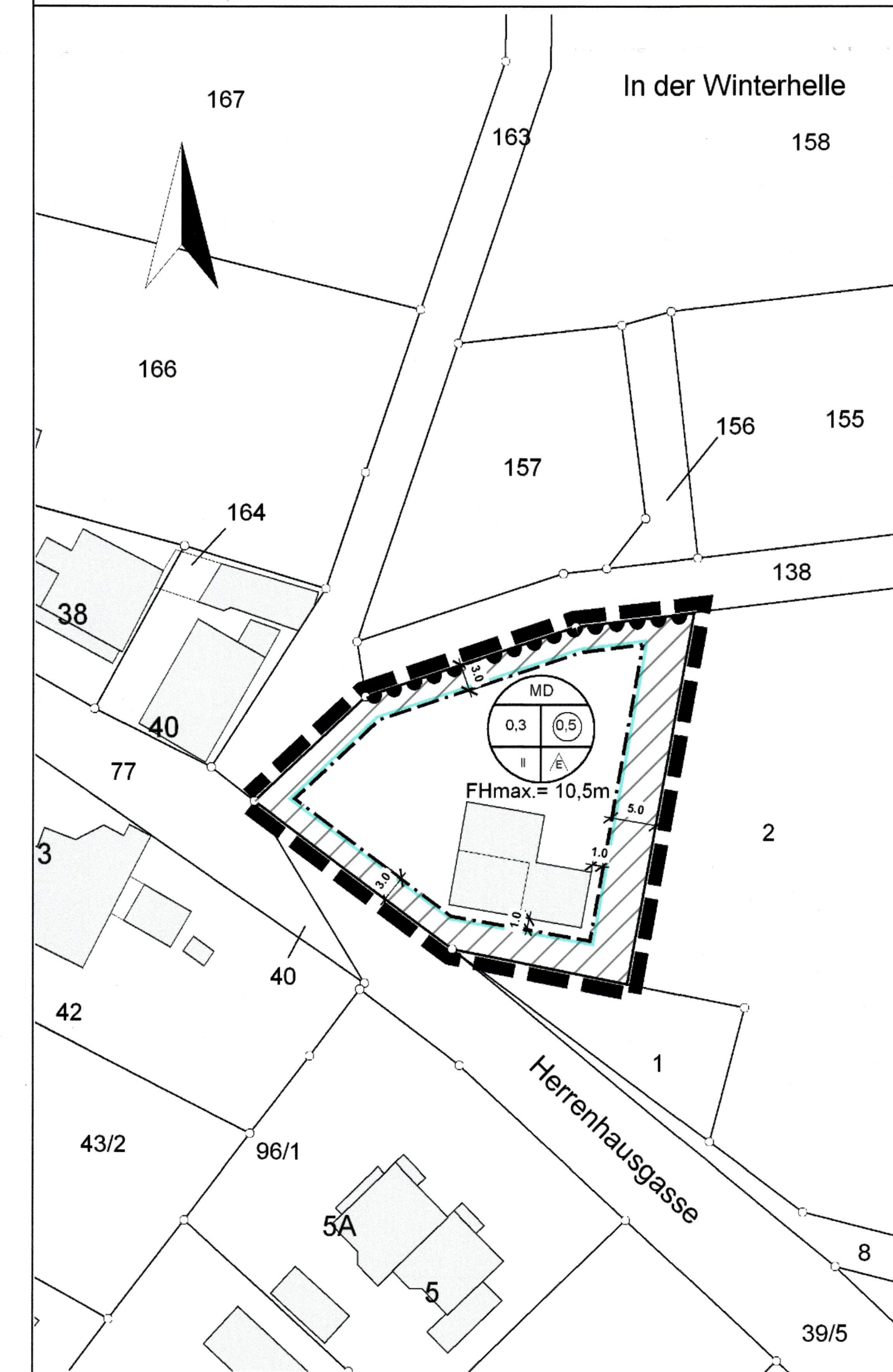


# Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld



## Bebauungsplan „An der Herrenhausgasse“

(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) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

### 1 Zeichenerklärung

#### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 6 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 2 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### 1.2 Planzeichen

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

- 1.2.1.1 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

- 1.2.2.1 0,5 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 Erdgeschoss-Rohfußboden
- 1.2.2.4.1 FH<sub>max.</sub> = 10,5 m 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 (- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

##### 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

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

##### 1.2.5 Sonstige Planzeichen

- 1.2.5.1 vorhandenes Gebäude
- 1.2.5.2 Bemaßung
- 1.2.5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

### Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, „Ökopflaster“).

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 81 HBO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 Dachform, Dachneigung und -eindeckung: Zulässig sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 50°. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazit-farbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Gestaltung der Grundstücksfreiflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 60 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.

### 4. HINWEISE

- 4.1 Denkmalschutz, Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDSchG)
- 4.2 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).
- 4.3 Artenschutz: Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet derzeit keine Erkenntnisse 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 der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 4.4 Wasserschutzgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inhelden 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. Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung, die eine weitergehende hydrologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmennutzung).
- 4.4 Bergwerksfeld: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem der Fund in drei 10 m bis 16 m tiefen Schächten nachgewiesen und Aufschlussarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage der Fundstelle und der bergbaulichen Arbeiten ist dem Dz. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt.

### 5. Vermerke

#### A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
  - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 27.03.2012
  - ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 28.02.2013
  - In den „Laubacher Nachrichten“ 01.03.2013
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
  - ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 28.02.2013
  - In den „Laubacher Nachrichten“ 01.03.2013
  - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 11.03. bis 12.04.2013
  - Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange“ 04.03.2013
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
  - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 13.11.2013

Laubach, den 14.11.2013

Klug  
Bürgermeister

#### B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „An der Herrenhausgasse im Stadtteil Wetterfeld, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Laubach, den 18.11.2013

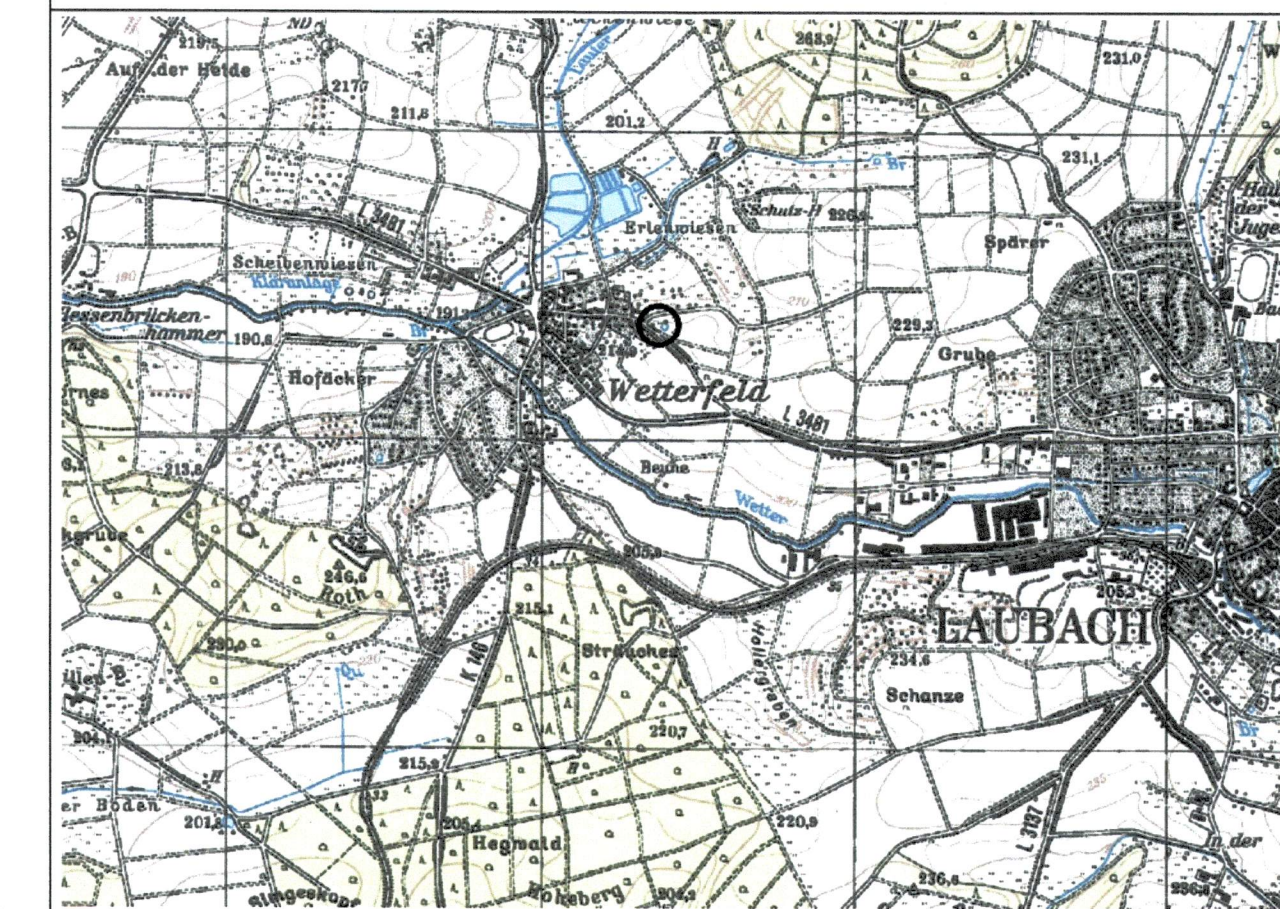
Klug  
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 28.11.2013
- In den „Laubacher Nachrichten“ 29.11.2013

Laubach, den M.A.D.

Klug  
Bürgermeister

### Übersichtskarte 1 : 25.000



## Bebauungsplan „An der Herrenhausgasse“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

## - SATZUNG - (10/ 2013)



Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

Kataster: Stadt Laubach	Format (in cm) 100 / 40	Maßstab 1 : 500
Stand : gezeichnet : P. Adelhelm in: PolyGIS	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 02 /2013 zul. überarbeitet: 09 /2013

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden – Leihgestern  
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de