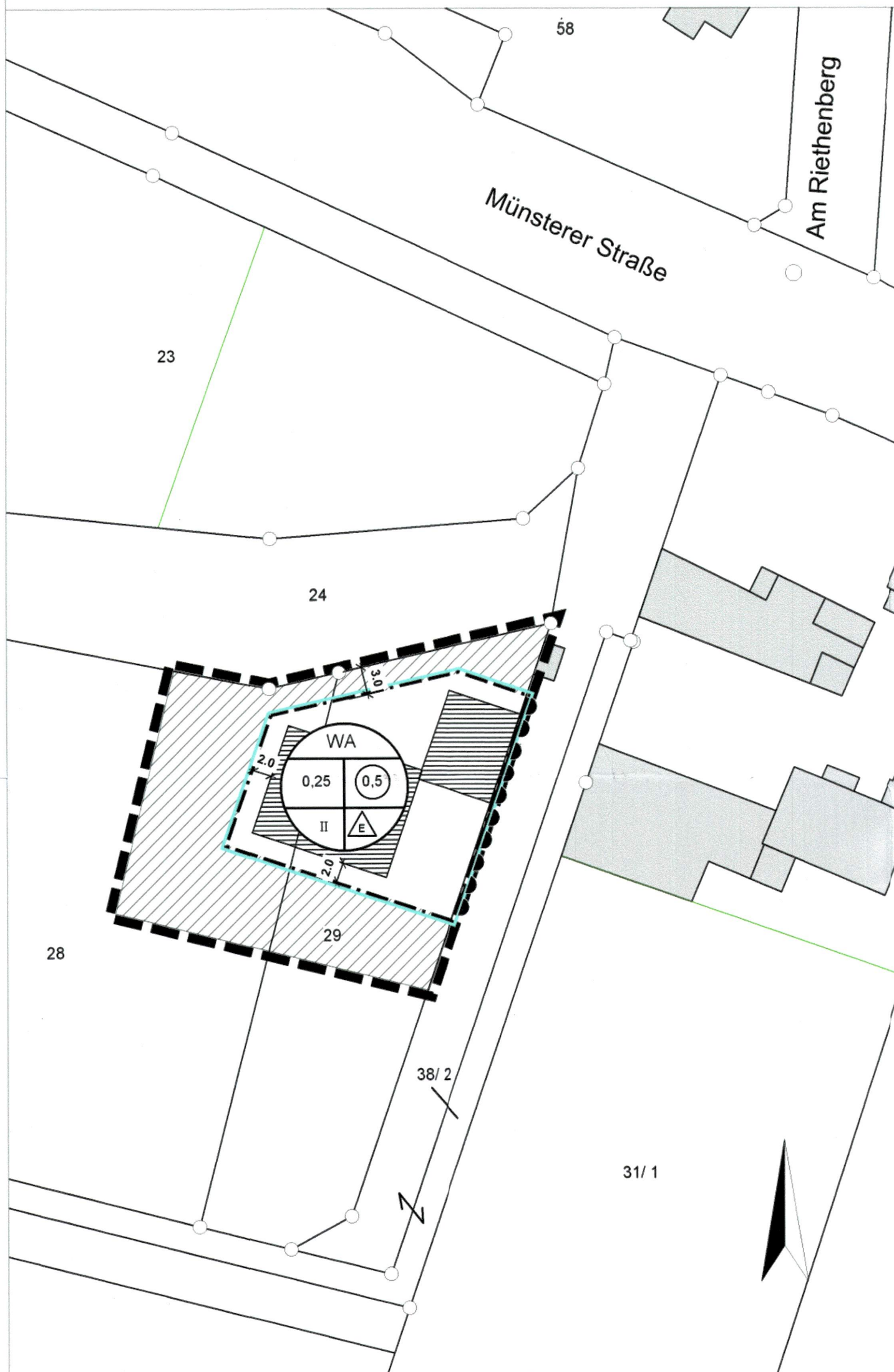




Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

Bebauungsplan „Im Wiesgarten“

(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 3 Flurnummer
- 1.1.2 29 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

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

- 1.2.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 1.2.2.1 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

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 Bemaßung
3.00
- 1.2.5.2 geplante Gebäude (informell)
- 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 geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach). 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:
- 3.2.1 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm; vorhandene Laubbäume sind anrechenbar.

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).
- Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 01. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gebüsch zum Zweck der Baufeldvorbereitung ist außerhalb dieses Zeitraumes zu legen (vgl. § 39 BNatSchG).
- 4.4 **Wasserschutzgebiet:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB 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.
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 Ausnahme genehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmennutzung).
- 4.4 **Bergwerksfeld:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz oberflächennah nachgewiesen wurde. Der Bergbau hat nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden; die örtliche Lage der Fundstelle und der bergbaulichen Arbeiten ist dem Dz. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt.

5. Vermerke

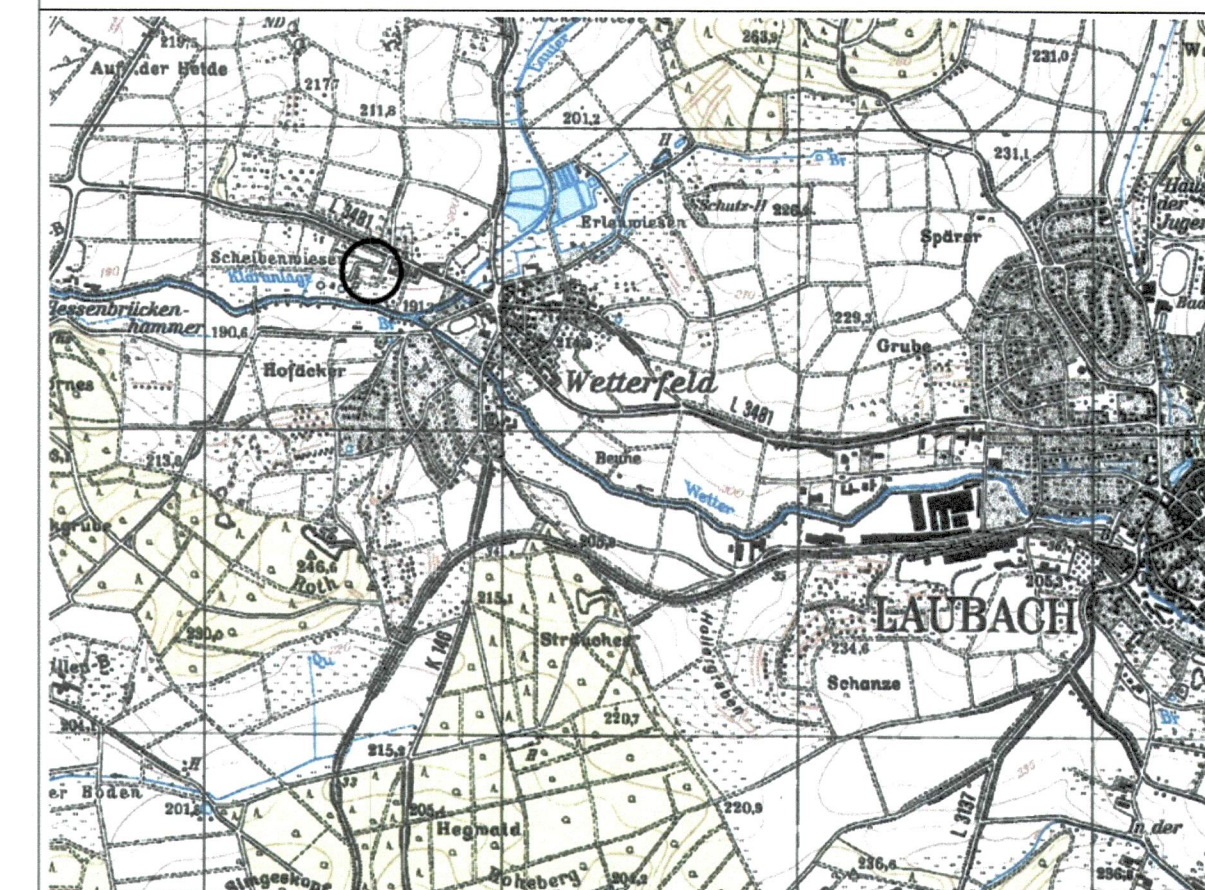
A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 28.05.2013
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 04.07.2013
in den „Laubacher Nachrichten“ 05.07.2013
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 04.07.2013
in den „Laubacher Nachrichten“ 05.07.2013
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 15.07. bis 18.08.2013
• Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange“ 08.07.2013
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 13.11.2013
- Laubach, den 14.11.2013
- 
Klug
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Im Wiesgarten“ 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 18.11.2013
- 
Klug
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bebauungsplan

„Im Wiesgarten“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - §13a BauGB

- SATZUNG -
(10/ 2013)



Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

Kataster: Stadt Laubach Stand : 11/ 2011	Format (in cm) 60 / 60	Maßstab 1 : 500
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 06 / 2013 zul. überarbeitet: 09/ 2013

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-21 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de


59