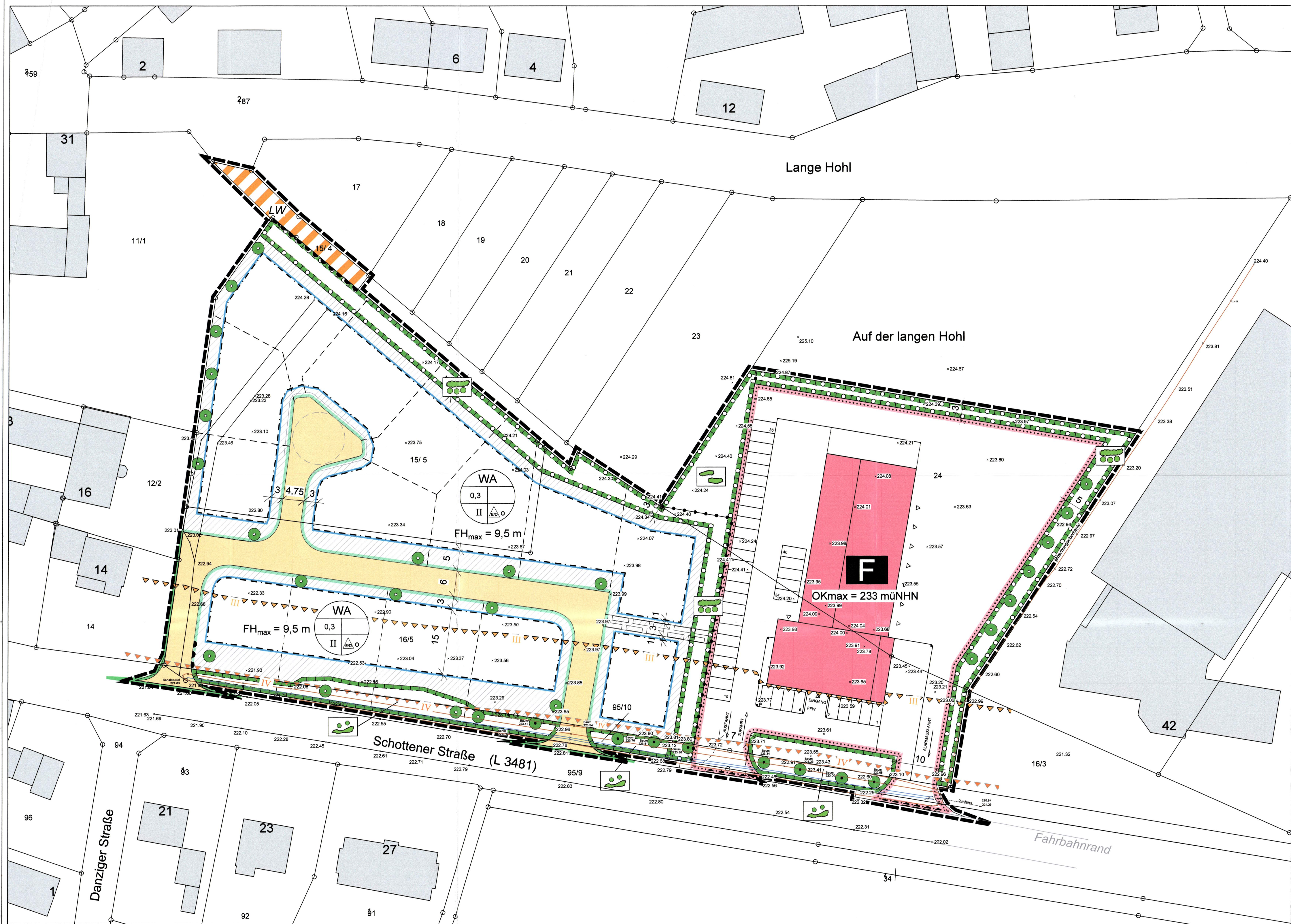




Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan "Schottener Straße II"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.	
1	Zeichenerklärung
1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Fl. 6 Flurnummer
1.1.2	19/ 6 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	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1.2.2.1	0,3 Grundflächenzahl
1.2.2.2	II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.3	Höhe baulicher Anlagen in m (als Höchstmaß I)
1.2.2.3.1	Fl _{max} = 9,5 m max. Firsthöhe in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche (s. Höhenpunkte)
1.2.2.3.2	OK _{max} = 233 mÜNN max. Oberkante baulicher Anlagen in m ü. NHN (technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abfallanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt)
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
1.2.3.1	o Offene Bauweise
1.2.3.2	nur Einzel- und Doppelhäuser 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	Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
1.2.4.1	F hier: Feuerwehr/Feuerwehrgerätehaus (Darstellung Gebäude, Stellplätze etc. nur informell)
1.2.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
1.2.5.1	Strassenverkehrsfläche/Strassenbegrenzungslinie
1.2.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.2.1	LW Wirtschaftsweg (wassergebunden befähigt)
1.2.5.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.5.3.1	Ein- und Ausfahrtbereich (nur Feuerwehr I)
1.2.5.3.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.6	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
1.2.6.1	Lärmpegelbereiche III und IV (s. Textfestsetzungen 2.1.5)
1.2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
1.2.7.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1.1	Erhaltung der Gehölze und Vegetationsstrukturen (vgl. Fests. 2.1.5.1)
1.2.7.2	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7.2.1	Entwicklung geschlossene Gehölzstruktur (vgl. Fests. 2.1.5.2)
1.2.7.2.2	Entwicklung Laubbäum-/strauchhecke (vgl. Fests. 2.1.5.3)
1.2.7.3	Anpflanzung von Laubbäumen (exakter Standort variabel)
1.2.7.4	Erhaltung von Bäumen (Einmessung: off. best. Verm. Ing. Kalbhen, Grünberg 06/2016)
1.2.8	Sonstige Planzeichen
1.2.8.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Laubach (§ 9 (1) 21 BauGB)
1.2.8.2	Bemaßungen
1.2.8.3	Höhenpunkte (Einmessung: off. best. Verm. Ing. Kalbhen, Grünberg 06/2016)
1.2.8.4	geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich I)
1.2.8.5	Böschung/Entwässerungsgraben
1.2.8.6	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 - im Bereich der WA: Einige Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2.1.2	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB): Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
2.1.3	Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO: Im Bereich der WA sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Anlagen zur Versickerung und/oder Ableitung von Niederschlagswasser sind auch im Bereich der nicht-überbaubaren Flächen zulässig.
2.1.4	Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Im Bereich der festgesetzten WA sind PKW- Stellplätze, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenfunktionen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
2.1.5	Gem. § 9 (1) 20 u. 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
2.1.5.1	Erhaltung der Gehölze und Vegetationsstrukturen nördlich der Schottener Straße unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens. Soweit die Fläche nicht bestockt ist Pflege als Extensivwiese (1 - 2malige Mahd/Jahr).

2.1.5.2	Entwicklung als geschlossene Gehölzstruktur aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen. Baumann 15%, Pflanzdichte 1 Strauch bzw. Baum pro 4 m ² Fläche. Mindestgröße Sträucher verpflanzter Strauch 60-100cm, Mindestgröße Bäume Heister 2xv 125-150 cm. Ausfälle bei den Bäumen sind einzeln nachzupflanzen, bei den Sträuchern bei mehr als 10 %.
- Artenauswahl Bäume:	Acer campestre (Feldahorn) Malus sylvestris (Wildapfel) Carpinus betulus (Hainbuche) Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Artenauswahl Sträucher:	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Ligustrum vulgare (Liguster) Crataegus laevigata (Weißdorn) Rosa canina (Heckenrose) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
2.1.5.3	Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nordrand sowie am Ostrand des WA und am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche ist eine Laubstrauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten: Pro 50 m ² sind mindestens 1 heimischer Laubbaum und 4 Sträucher zu pflanzen. Bei den Sträuchern sind zu mindestens 50% standort-gerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Mindestpflanzgröße entsprechend 2.1.5.2. Nach Möglichkeit sind zertifizierte Herkunft aus Hessen zu verwenden.
2.1.5.4	Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, wobei im Stammfuß-Bereich nach Möglichkeit keine Bodeneingriffe erfolgen. Vorhandenes Totholz ist zu belassen, sofern davon keine Gefährdung ausgeht. Bei Pflegemaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen umfassend zu beachten.
2.1.5.5	Anpflanzung Laubbäumen: Pro Baumsymbol sind entweder ein mittelgroßer/ großer oder zwei kleinere Laubbäume pflanzen (Artenauswahl gem. 2.1.5.2). Mindestgröße 150 - 200 cm.
2.1.6	Gem. § 9 (1) 24 BauGB: Passiver Schallschutz. In den planzeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen III (61-65 dB(A)) und IV (66-70 dB(A)) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“, Ausg. 11/1989) erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen: Lärmpegelbereich III - Wohnnutzung: R'w, res = 35 dB(A) - Büronutzung: R'w, res = 30 dB(A) Lärmpegelbereich IV - Wohnnutzung: R'w, res = 40 dB(A) - Büronutzung: R'w, res = 35 dB(A) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige Belüftungsmöglichkeit über Fassaden erfolgen kann, die im Lärmpegelbereich III oder IV liegen. Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 5 HGO, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HGO
2.2.1	Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baul. Anlagen. Dachneigung: Im WA sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von ≥ 22° zulässig; bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig. Materialien: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudefußwänden die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, flächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.
2.2.2	Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO (Grundstücksfreiflächen): Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Liste im Umweltbericht). Es gelten 1 Baum = 50 m ² , 1 Strauch = 5 m ² . Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.
3	Hinweise, nachrichtliche Übernahme
3.1	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (8) BauGB: Anschluss- und Benutzerzwang - Fernwärme (gem. § 5 HGO i.V.m. § 16 EEWärmeG und § 9 (1) 23 b BauGB): Alle baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes, die Heizwärme benötigen, sind an die zentrale Fernwärmeversorgung anzuschließen, wenn das entsprechende Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der eine betriebstaugliche Wärmeleitung vorhanden ist.
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). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
3.3	Wasserschutzgebiet Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inhuden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz.: 46/1995 S. 3594). Das Plangebiet liegt zudem in der Zone IIIB des Heilquellen-schutzgebietes (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk), das mit Verordnung vom 19.02.1929 (StAnz.: 45/92, S. 2836) festgesetzt wurde. Hinweis Ltr. Gießen, FD Wasser- u. Bodenschutz 01.12.2016: Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsergänzungen der Schutzgebietsverordnung, die eine weitergehende hydrogeologische Beurteilung durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigung erforderlich machen.
3.4	Stellplatzverordnung: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
3.5	Denkmalschutz: Hinweis Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3.6	Artenschutz: Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet keine Informationen 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 allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen ggfs. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55 ff HBO). Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutz-behörde zu beantragen. 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 (01.03. - 30.09.) durchzuführen.
3.7	Bergwerksfeld (Hinweis RP Gießen, Bergaufsicht v. 07.12.2016): Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem der Fund in mehreren Schächten nachgewiesen wurde und Untersuchungsarbeiten mit Schürfen und in fünf Schächten durchgeführt wurden. Die räumliche Lage dieser Tätigkeiten ist beim Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt, daher ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.8	Verkehrssicherheit (§ 47 HStrG): (Hinweis HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg v. 05.12.2016) Bückungen, Pflanzenaufsichts- und Ausstattungselemente entlang der L 3481 dürfen die Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile nicht einschränken, insbesondere an den geplanten Einmündungen und Zufahrten. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3481 gelangen. Gleichzeitig muss die Entwässerung der L 3481 weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3481 führen. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulast-träger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
Informeller Hinweis: Die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.2017 (Satzungsbeschluss) wurde dahingehend ergänzt, dass dem landwirtschaftlichen Hof Schwab Bestandschutz garantiert werden soll.	
4.	Vermerke
A. Verfahrensvermerk:	
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 17.02.2016	27.10.2016
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“	28.10.2016
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ 07.11. bis 09.12.2016	28.10.2016
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt. Anstreichen an die Träger öff. Belange:	
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	10.05.2017
Laubach, den 12.05.2017	Siegel der Stadt Bürgermeister
B. Ausfertigung:	
Der Bebauungsplan "Schottener Straße II" in der Kernstadt Laubach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.	
Laubach, den 08.06.2017	Siegel der Stadt Bürgermeister
C. Inkrafttreten:	
Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach wird nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	
Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“	16.06.2017
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.	
Laubach, den 20.06.2017	Siegel der Stadt Bürgermeister
Stadt Laubach, Kernstadt	
Bebauungsplan „Schottener Straße II“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)	
Übersichtskarte 1 : 25.000	
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	
SATZUNG	Format (in cm) 120 x 70 Maßstab 1 : 500
Art der Änderung	Datum
Entwurfskonzept	23.09.2016
Erg. Lärmpegelbereiche u. red. Korrektur	10.03.2016
Satzungsfassung	10.03.2016
Erg. informeller Hinweis und	10.05.2017
SATZUNG	10.05.2017
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114, 35440 Linden-Lieghöfen Tel.: 06403/9503 - 21 Fax: 06403/9503 - 30 e-mail: mued@seifertplan.de	