

Bebauungsplan „SCHOTTENER STRAßE“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 617)
- 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. 6 Flurnummer
- 1.1.2 Polygonpunkt
- 1.1.3 25 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)

- 1.2.1.1 Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) (vgl. textl. Fests. 2.1)

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 OK_{max} maximale Oberkante baulicher Anlagen

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 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 und 25 BauGB)

- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. textl. Fests. 2.3.2)
- 1.2.5.1.1 Laubstrauchhecke
- 1.2.5.1.2 Extensivwiese
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Sträuchern (1 Symbol = 3 Sträucher)
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Bemaßung (m)
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen)
- 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 5 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5), (6) u. (9) BauNVO, nicht zulässig sind: Eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Speditions- und Transportunternehmen, Tankstellen, Waschanlagen und Waschanlagen sowie Wohnungen und Vergnügungstätten aller Art. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und verarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

- 2.2 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.

- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB:

- 2.3.1 Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.

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

- 2.3.2.1 Laubstrauchhecke: Dreireihige Pflanzung standortheimischer Laubsträucher gemäß der Artenlisten im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen der/den Reihe(n) 1,5 m. Sortierung: mind. 2xv, 60-80 cm.

- 2.3.2.2 Extensivwiese / Laubsträucher: Die Fläche ist der Selbstberasung zu überlassen und späterhin 2-mal jährlich (ab Mitte Juni und Ende Sept.) zu mähen. Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht. Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Planzeichnung (1 Symbol = 3 Sträucher); Artenauswahl gemäß der Artenlisten im Umweltbericht

- 2.4 Gem. § 9(1)25 BauGB

- 2.4.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.

- 2.4.2 Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken (Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht). Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

- 2.4.3 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

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 der abgegrenzten südlichen Teilfläche sind nur geneigte Dächer zulässig.

- 3.1.2 Materialien: Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, flächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

- 3.1.3 Werbeanlagen: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe bzw. Gebäudeoberkante 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: Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch als extensiv gepflegte Rasenfläche anzulegen und zu mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m²; sonstige, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sonstig vorzunehmende Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserverschärfliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 51(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 (Genehmigungsfriststellung) geltenden Fassung ergänzt.

5 Zuordnungsfestsetzungen - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

- 5.1 Der geplanten Bebauung (Gewerbegebiet) werden als Ausgleich die im Bebauungsplan gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen (- Fests. 2.3.2 -) sowie die sonstigen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorzunehmenden (externen) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Bereich „Zwillingsseife“ nordöstlich des Plangebietes (Flur 20 Nr. 1 bzw. Forstabteilung 145 B 1-2) gemäß der Vorlage der Landschaftspflegevereinigung Gießen vom 22.02.2006 sowie dem städtebaulichen Vertrag vom 24.04.2006.

6 HINWEISE

- 6.1 Immissionsschutz / Vorbelastung: Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz wird auf die immissionsseitige Vorbelastung durch den Landwirtschaftsbetrieb nördlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen. Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Intensivtierhaltung können nicht ausgeschlossen werden.

- 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.

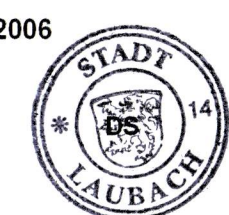
- 6.4 Trinkwasserschutzgebiet: Der Planbereich liegt in der Zone II/B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Wasserwerk Inhelden (WSG-ID: 531-040, Stanz.: Nr. 46/1995, S. 3594). Die Bestimmungen der Verordnung sind zu beachten.

7. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 08.12.2005
 - ortsübliche Bekanntmachung in den „Laubacher Nachrichten“ 06.01.2006
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den „Laubacher Nachrichten“ 21.10.2005
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 20.10. bis 11.11.2005
- 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 11.10.2005
- 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 16.12.2005 und 22.12.2005
- 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den „Laubacher Nachrichten“ 05.01.2006
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 16.01. bis 17.02.2006
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 11.07.2006

Laubach, den 18.07.2006



Der Magistrat

Bürgermeister

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan „Schottener Straße“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Laubach, 25.10.2006

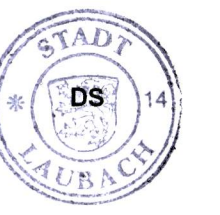


Der Magistrat

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 in den „Laubacher Nachrichten“ 27.10.2006

Laubach, 30.10.2006



Der Magistrat

Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan „Schottener Straße“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,

35440 Linden - Lallgesteren

Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruueck@seifertplan.de

Datum: 09 / 2005

zul. überarb.: 06 / 2006

Bearbeiter: M. Rück

digit. Bearb.: J. Benavides

in: PolyGIS 8.5

geprüft:

Plangröße (in cm)

ca. 110 x 52

Maßstab

1 : 500

