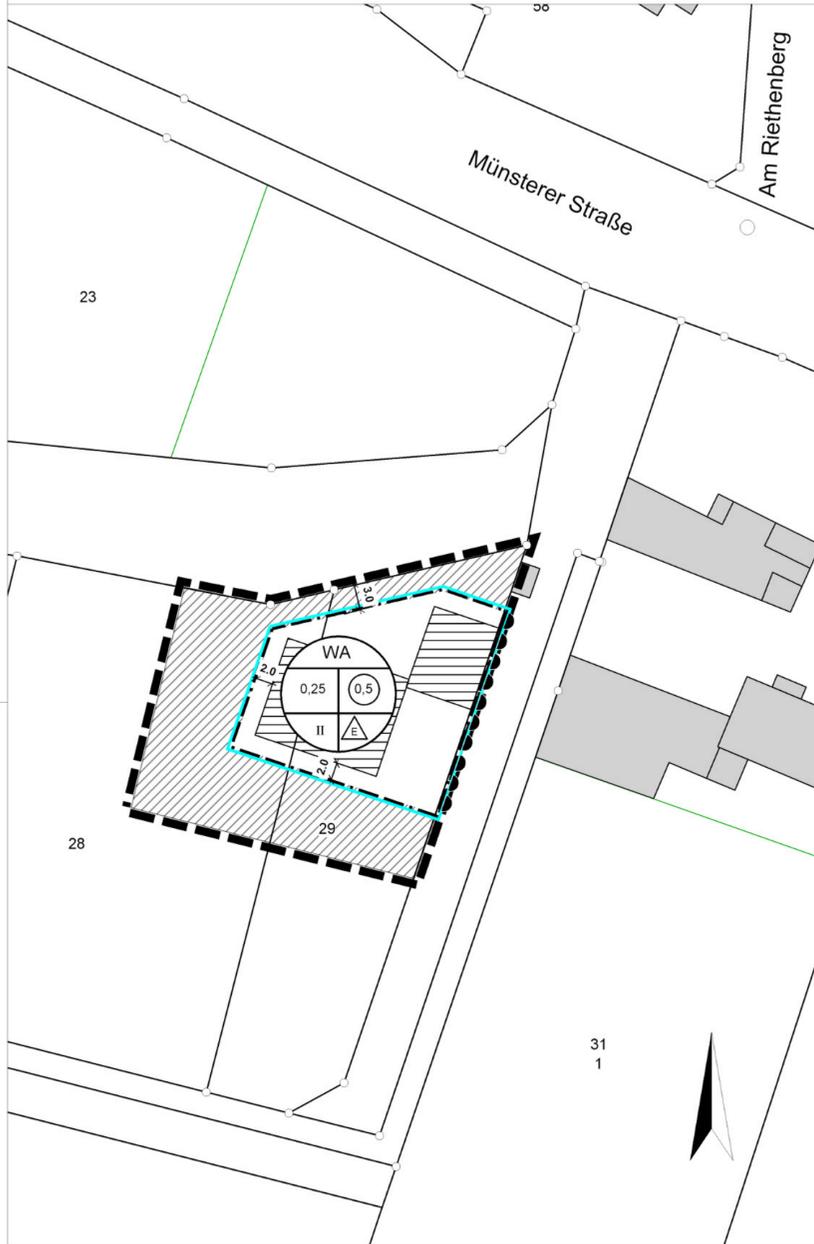




Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

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 3,00 Bemaßung
- 1.2.5.2 geplante Gebäude
- 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 Vegetationdecke 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).

5. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:

- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
- ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“
- ortsübliche Bekanntmachung in den „Laubacher Nachrichten“

2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:

- ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt
- Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung

Laubach, den _____ Siegel _____
Klug
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

• Der Bebauungsplan „Im Wiesgarten“ im Stadtteil Wetterfeld, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

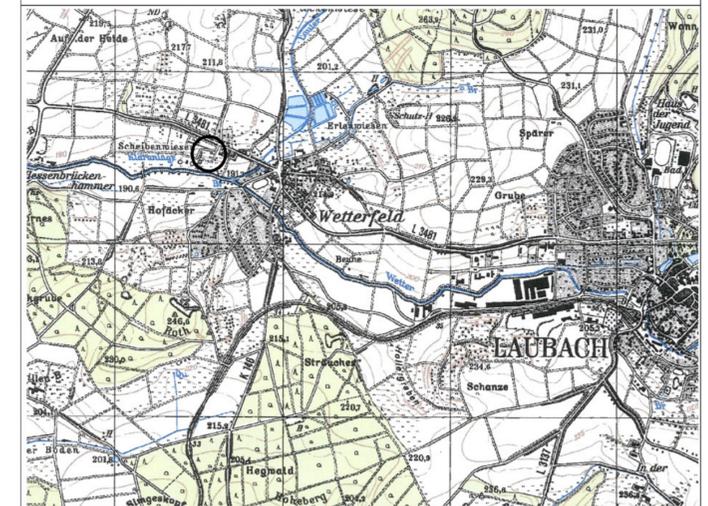
Laubach, den _____ Siegel _____
Klug
Bürgermeister

• Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

- Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“
- Ortsübliche Bekanntmachung in den „Laubacher Nachrichten“

Laubach, den _____ Siegel _____
Klug
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bebauungsplan

„Im Wiesgarten“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

- ENTWURF -



Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

Kataster: Stadt Laubach	Format (in cm)	Maßstab
Stand : 11/2011	60 / 60	1 : 500
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 02 / 2013
		zul. überarbeitet: _____

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: m.rueck@seifertplan.de

