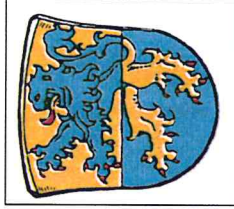


Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Freienseen



Bebauungsplan „Altenhainer Straße“

BEGRÜNDUNG

Teil 1:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

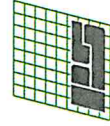
Satzung, 10/2013

Planstand:

Begr. Zur Satzung, Oktober 2013

Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Larden
T 06403 9503 13 F 06403 9503 30
e-mail: m.rueck@seifertplan.de



PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



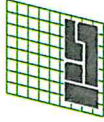
Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Zielsetzung
2	Vorgaben, Rahmenbedingungen
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)
2.2	Erschließung
2.3	Standortwahl
2.4.	Regionalplan Mittelhessen (RPS 2010)
2.5	Flächennutzungsplan
2.6	EG-Vogelschutzgebiet
2.7	Wasserschutzgebiet
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes
3.1	Art der baulichen Nutzung
3.2	Maß der baulichen Nutzung
3.3	Bauweise, überbaubare Fläche (Baugrenze)
3.4	Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung
3.5	Grünordnerische Festsetzung / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Orts- und Gestaltungssatzung
4	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
4.1	Natur- u. Artenschutzrechtliche Belange / Umweltprüfung
4.2	Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
4.3	Brandschutz
4.4	Immissionsschutz
4.5	Denkmalschutz
5	Bergwerksfelder
6	Bodenordnung, Sicherung der Planung
7	Flächenbilanz

Zusammenfassende Erklärung (§ 10(4) BauGB)

Anlagen:

- Teil 2: - Umweltbericht mit Bestandskarte
- Landschaftspflegevereinbarung Gießen, 01.07.2013: Unterlagen zur vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Zwillingsseife“, Gemarkung Laubach



1. Veranlassung, Zielsetzung

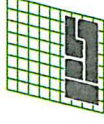
Der Bereich im Nordosten des Stadtteiles Freisen stellt sich aktuell in städtebaulicher Hinsicht deutlich ungeordnet dar.



Insbesondere nördlich der Altenhainer Straße finden sich mit einer ehemaligen Reithalle mit angebautem Wohnhaus, zwei aus einem landwirtschaftlichen Anwesen hervorgegangenen Wohnhäusern und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune, die heute als Gerätehalle genutzt wird, verschiedene Nutzungen die ungeordnet entstanden sich uns sich weit entwickeln. Im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss an das Anwesen Nr. 8 (die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit) ist die Errichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt.

Unmittelbar südlich der Altenhainer Straße (Haus Nr. 11) befindet sich zudem ein weiteres Wohngebäude, das in jüngerer Vergangenheit gleichsam aus einer „Außenbereichsbebauung“ hervorgegangen und insoweit ohne eine bauplanungsrechtliche Grundlage entstanden ist.

Der nördliche Bereich ist lediglich durch einen landwirtschaftlichen, gleichwohl befestigten Wirtschaftsweg (mit Anbindung an die Altenhainer Straße) erschlossen; die hier verlegte Abwasserleitung befindet sich in privatem Eigentum.



Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte im Rahmen von Umnutzungen/ Erweiterungen weitgehend unregelmäßig, so dass sich die heutige Grundstücksnutzung mit *Landwirtschaft, Wohnen, Pferdehaltung/ Reithalle* sehr heterogen darstellt, was ein deutliches Konfliktpotenzial in sich birgt. Bauliche Entwicklungen und Umnutzungen sind (soweit sie nicht privilegiert sind) aufgrund der Außenbereichslage ausgeschlossen.

Nachdem die in Rede stehenden Flächen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laubach im Jahr 1995 aufgrund der damaligen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Vogelsberg-Hessischer Spessart“ nicht in die dargestellte Mischbaufläche mit einbezogen werden konnte, erfolgte (auch durch die Initiative der Anwohner- und Eigentümerschaft) in 2011/ 2012 eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Die FNP-Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 16.08.2012 wirksam.

Die teilweise bebauten Grundstücke nördlich der geschlossenen Siedlungslage von Freisen wurden somit in die Flächennutzungsplan-Darstellung einer Mischbaufläche mit einbezogen, um den Siedlungszusammenhang zu dokumentieren und somit Möglichkeiten zu eröffnen für eine planerische Konfliktminimierung und eine geordnete (!) Weiterentwicklung des Gebietes.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage dessen ist nunmehr beabsichtigt mit dem Instrumentarium des Bebauungsplanes eine Sicherung der vorhandenen Gebäude und Nutzungen sowie eine verträgliche und städtebauliche geordnete Weiterentwicklung zu gewährleisten bzw. Fehlentwicklungen zukünftig auszuschließen. Damit wird u.a. auch dem aktuellen örtlichen Bedarf an Baugrundstücken Rechnung getragen.

Insofern ist, unter Beachtung der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung, der vorliegende Bebauungsplan erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB.

Vor dem Hintergrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach in ihrer Sitzung vom 09.10.2012 den Bebauungsplan „Altenhainer Straße“ im Stadtteil Freisen nach § 2(1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Im Nachgang zur Beschlussfassung wurde der vorläufige räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aufgrund der Situation, dass sich verschiedene Anwohner und Eigentümer der o.g. Zielsetzung ausdrücklich angeschlossen haben, vergrößert.

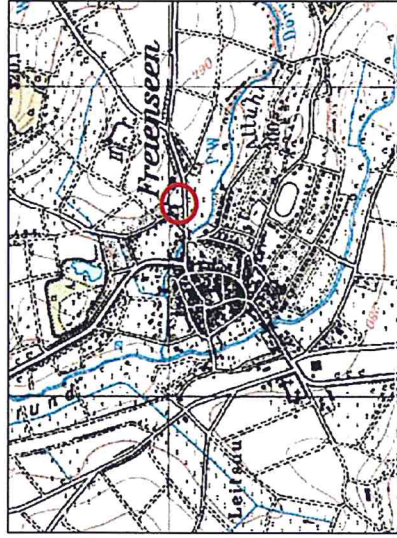
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden erfolgt von Januar – März 2013; mit Ausnahme der Festsetzung zur vorlaufenden Ersatzmaßnahme (Ökotoftführung) bleibt der Bebauungsplan zur Entwurfsfassung materiell unverändert.

Als nachrichtliche Hinweise wird auf die Lage im Heilquellen- und im Trinkwasserschutzgebiet sowie im Bereich von drei Bergwerksfeldern ergänzend hingewiesen (s.u.). Die Entwurfsopenlage und die Beteiligung der Behörden nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgte im Juli/ August 2013; auch im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidung zu materiellen Veränderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen bzw. hätten führen müssen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 1,0 ha am nordöstlichen Rand der Siedlungslage von Freienseen und umfasst die Flurstücke 52 (teilweises), 53/1, 53/2, 54 und 55 in der Flur 4 der Gemarkung Freienseen.



Übersichtskarte: Lage des Plangebietes
(ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden und im Westen durch Verkehrsflächen (Altenhainer Straße/ L 3167 Landesstraße bzw. befestigter Wirtschaftsweg/ Flst. 113) sowie ansonsten durch landwirtschaftliche- bzw. Grünlandflächen begrenzt.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung ist in Bezug auf die Bestandsgebäude über die vorgenannten Verkehrsflächen vollumfänglich gegeben.

2.2 Erschließung:

Die (bislang) bebauten Grundstücke sind an das öffentliche Trinkwassernetz sowie an das Kanalnetz sowie die Kläranlage angebunden. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen (begründet durch die Entstehung der Gebäude im Rahmen früherer landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich) im Bereich der privaten Grundstücksflächen.

Im Hinblick auf eine ergänzende Bebauung und/oder bauliche Erweiterungen sind daher bezüglich der Ver- und Entsorgung private Regelungen zur Anbindung an die Entsprechenden Leitungen unabdingbar vorzunehmen.

Da insofern durch die vorhandene Erschließung eine ordnungsgemäße Benutzung der Grundstücksflächen sichergestellt ist, ergibt sich für die Stadt Laubach mit der Verabschiedung des Bebauungsplanes keine weitergehende Erschließungspflicht. Der Bebauungsplan entfaltet keine Sperrwirkung gegenüber Vorhaben, die bei Geltung der §§ 34 oder 35 BauGB zulässig gewesen wären. Die Stadt Laubach geht davon aus, dass über den vorhandenen Baubestand hinaus im Rahmen der §§ 34 oder 35 BauGB keine rechtlichen Grundlage für erweiterten oder ergänzende bauliche Anlagen bestehen bzw. bestanden.

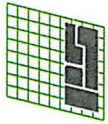
Seitens des Abwasserverbandes Lauter-Wetter (Schreiben vom 20.02.2013) wird dem Bebauungsplan aus abwassertechnischer Sicht mit folgenden Auflagen zugestimmt:

- Das Plangebiet muss im Trennsystem entwässert werden
- Es darf nur Schmutzwasser in das Abwassernetz eingeleitet werden
- Bei einer deutlichen Erhöhung der Einwohnerzahl im Plangebiet (> 20 E) muss dies im Rahmen einer erneuten Schmutzfrachtsimulation überprüft werden.

2.3 Standortwahl:

Vor dem Hintergrund der überwiegend bestehenden Nutzungsausübung und der weitestgehend gegebenen Erschließung sowie angesichts der oben skizzierten städtebaulichen Zielsetzungen bestehen für das Planvorhaben keine Standortalternativen.

Für die Stadt Laubach ist ein weitergehender Erschließungsaufwand nach Kenntnisstand nicht gegeben (s.o.).



Aufgrund der gegebenen Eigentumsituation ist die Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt. Der Bebauungsplan stellt zudem die konsequente Umsetzung der im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes formulierten Zielsetzungen dar.

2.4 Regionalplan Mittelhessen (RPS 2010)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Darstellung „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

Unter Berufung auf Plansatz 5.2.4 (Z) des Regionalplanes, wonach für Ortsteile, für die keine Vorranggebiete Siedlung-Planung ausgewiesen sind, für die örtliche Eigenentwicklung eine entsprechende Bedarfsdeckung am Rand der Ortslagen und zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft realisiert werden kann ergibt sich eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung.

Zudem verfolgt der Bebauungsplan in erster Linie die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation und die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, ohne dass damit eine nennenswerte expansive Entwicklung verbunden ist.

Der Bebauungsplan steht insofern (mit der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung) auch dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht entgegen.

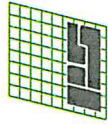
Vor dem Hintergrund des sowie der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes stehen der Planung erkennbar keine Zielsetzungen des Regionalplanes entgegen.

Vielmehr soll gerade durch Verhinderung einer weiteren ungesteuerten Nutzung und Entwicklung insbesondere den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen werden.

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen vom 26.02.2013 bestehen gegen den Planentwurf aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt im Sinne des § 8(2) BauGB. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Gießen vom 25.07.2012 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.08.wirksam.



2.6 EG-Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des EG-Vogelschutzgebietes 5421-401 „Vogelsberg“.

Dieses deckt den gesamten Hohen Vogelsberg und große Teile der westlichen Vogelsbergabdachung ab, wobei die Ortslagen ausgeklammert bleiben. In Freisen ist nur der dicht bebaute Ortskern ausgespart.

Primäres Erhaltungsziel ist die Populationssicherung von gefährdeten Vogelarten des Anhangs I sowie von Artikel 4, Absatz 2 der EG-Vogelschutzrichtlinie. Aufgeführt werden sowohl Wald- wie Offenland- und Feuchtgebietsarten. Nach der Biotopstruktur theoretisch mögliche und damit evtl. betroffene Arten beinhalten die Anhang-I-Arten Rotmilan und Neuntöter, von den Arten nach Artikel 4, Abs. 2 nur Gartenrotschwanz. Für die zahlreichen aufgelisteten Rastvogelarten besteht im Plangebiet und im näheren Umfeld keine nennenswerte Habitataufrechterhaltung.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erfolgt eine Prüfung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen/ Lebensraumtypen des Vogelschutzgebietes bzw. der möglichen Betroffenheit der wertgebende Vogelarten des Vogelschutzgebietes.

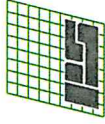
Hingegen liegt das Plangebiet knapp außerhalb des ebenfalls großflächigen FFH-Gebiets 5420-304 „Laubacher Wald“.

2.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/ 1929, Seite 17).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Lauter und Welterfeld, das mit Verordnung vom 26.09.1979 festgesetzt wurde (StAnz.: 43/1979 S. 2061 u. StAnz.: 38/1979 S. 2278) sowie mit dem östliche Teil (Flst. 52) innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Freisen der Stadt Laubach, das mit Verordnung vom 06.08.2001 festgesetzt wurde (StAnz.: 36/2001, S. 3256).

Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung (z.B. Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Deckschichten, Erdwärmennutzung), die eine weiter-



gehende hydrologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich machen.

Auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten, die Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sowie das ggfs. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird hiermit hingewiesen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1(6) BauGB und der vorstehend angeführten Zielsetzungen der Stadt Laubach, die im Folgenden erläuterten planzechnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

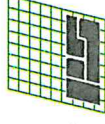
Unter Beachtung der Darstellung des Flächennutzungsplanes und gemäß der vorhandenen Nutzungsausübung mit Wohnen, Kleingewerbe/ Handwerk und privater Pferdehaltung (keine Zucht I) erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Die benachbart ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung (landwirtschaftliche Maschinenhalle, Pferdekoppel etc.) stellt einen weiteren begründenden Aspekt dar.

Nach § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Angesichts der überwiegenden Bestandsituation und der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen werden (als damit unvereinbar) auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art als unzulässig festgesetzt.

Mit der demgemäß festgelegten Art der baulichen Nutzung sowie der gegebenen Bebauungs- und Eigentumssituation sind städtebaulich-funktionale Fehlentwicklungen an dem in Rede stehenden Standort ausgeschlossen.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die angibt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Angesichts der bestehenden Bebauung sowie nur geringen Möglichkeiten einer ergänzenden Bebauung, kann unter Bezug auf die jeweilige Grundstücksfläche (auch im Hinblick auf den Aspekt der Eingriffsminimierung) eine deutliche Verringerung der im Mischgebiet regelmäßig festzusetzenden Grundflächenzahl erfolgen. Mit der hier festgelegten Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ im westlichen Teil des Plangebietes sowie $GRZ = 0,4$ im Bereich des Flst. 52 sind (über den vorhandenen Baubestand hinaus) die ins Auge gefassten baulichen Ergänzungen grundsätzlich realisierbar; der Zielsetzung bezüglich eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden (gem. § 1a(2) BauGB) ist damit zugleich Rechnung getragen.

Mit einer festgesetzten Zahl von maximal zwei Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl durchgängig mit $GFZ = 0,6$.

Sollte das Maß von zwei Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition der Hess. Bauordnung bei bestehenden Gebäuden überschritten sei, so genießen diese Bestandsschutz. Zugleich sind, angesichts einer beabsichtigten oder möglichen ergänzenden Bebauung und da z.B. Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich betroffen sind, weitergehende Festsetzungen zur Höhenentwicklung verzichtbar.

3.3 Bauweise, überbaubare Fläche (Baugrenze)

Es gilt durchgängig die offene Bauweise sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern. Die (zukünftigen) Gebäude sind damit mit seitlichem Grenzabstand sowie als allseitig freistehendes Einzelgebäude zu errichten.

Damit soll insbesondere der locker strukturierten Ortsandsituation Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) orientiert sich hinsichtlich Lage und Erstreckung an der Bauverbotszone nach § 23 des Hess. Straßengesetzes sowie der „Richtung“ einer möglichen ergänzenden Bebauung.

Nach § 12 und § 14 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen u.a. im Mischgebiet grundsätzlich zulässig; i.V.m § 23(5) BauNVO sind sie auch außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. im Bereich von Abstandsflächen zulässig.

Um eine Nutzbarkeit der entsprechenden Grundstücksfläche in Abwägung mit den verkehrsrechtlichen Belangen in gewissem Umfang zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur mit Mindestabstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Altenhainer Straße (L 3167) zulässig sind.

3.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Wie unter Pkt. 2.1 ausgeführt ist die verkehrliche Anbindung der überplanten Grundstücksflächen gegeben; Verkehrsflächen sind als solche daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die vorhandene Grundstückszufahrt des Anwesens Altenhainer Straße 14 ist als solche im Bebauungsplan festgesetzt, während die sonstigen Grundstücksgrenzen entlang der Altenhainer Straße (mit dem Abknick im Bereich des Flsts. 54) konsequent mit der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ versehen sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Neben dem festgesetzten Erhalt aller Bäume über 10 m außerhalb der überbaubare Fläche (wobei natürlich Sicherheitsaspekte beachtet werden müssen) werden im Westen und Nordwesten des Flsts. 52 die Gehölzstrukturen flächenhaft sowie die Bäume östlich des Gebäudes Altenhainer Straße Nr. 14 explizit zum Erhalt festgesetzt.

Während letzteres insbesondere zur Eingrünung des Gebäudes im Ortschaftsbereich dienen soll, erfolgt die Erhaltungsfestsetzung im Westen des Flurstückes zur Sicherung der z.B. für die Avifauna wertgebenden Biotopstrukturen. Zur Unterstützung dessen und zur Abstufung erfolgt angrenzend auf den Flurstücken 53/1 und 53/2 die Festsetzung zur Anpflanzung von Laubsträuchern.

Damit soll zugleich auch die optische wie funktionale Trennwirkungen zwischen dem Bereich mit Pferdehaltung im Osten und dem westlichen Teil des Plangebietes unterstützt werden.

Auf der Grundlage des Bauordnungsrechts (HBO) wird darüber hinaus einen Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um zumindest die verbleibenden, nicht versiegelten Teilflächen auch konsequent als Grünfläche bzw. als bestockte Fläche zu nutzen bzw. entsprechend beizubehalten. Dabei können vorhandene Laubbäume zur Anrechnung gebracht werden, was mittelbar auch zu einem umfänglichen Erhalt vorhandener Bäume beitragen wird.

Als Beitrag zur Eingriffsminimierung dient (neben der vergleichsweise geringen Grundflächenzahl) die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von neu anzulegenden Fuß- und Gehwegen, PKW-Stellplätzen sowie Nebenflächen.

Die über die Bestandssituation hinaus mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes unter Orientierung an der Hess. Kompensationsverordnung bilanziert.

Die notwendige, nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu erbringende Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Lautbach, an externer Stelle als Teilmaßnahme im Bereich „Zwilligsseife“ nördlich der Kernstadt Lautbach bzw. südwestlich von Freisen.

In diesem Bereich (Flur 15 Nr. 12 „Im Ziegelhüttenbruch“ bzw. Forstabteilung 148 B 0-1) ist die Wiederherstellung eines naturnahen Waldwiesentaales mit Erlen-Eschen-Wäldern und Nasswiesen vorgesehen bzw. in Teilen bereits umgesetzt (vgl. Anlage zum Umweltbericht).

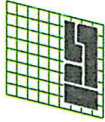
Die Gesamtmaßnahme ist durch die Landschaftspflegevereinigung Gießen vorlaufend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch diese anerkannt.

Im Bebauungsplan wird im Rahmen einer Festsetzung nach § 9(1a) und § 1a(3) BauGB die Zuordnung der entsprechenden Teilfläche (1.677 m²) zu den Eingriffswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen bzw. fixiert.

Eine Refinanzierung erfolgt durch diesbezügliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Lautbach und den Grundstückseigentümern im Bereich des Plangebietes.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9(4) i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.



Mit den Vorgaben zur Dachgestaltung soll der Ortsrand- und Ortseinfahrtssituation bzw. einer Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen bzw. gestalterischen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden.

Durch die Vorgaben zur Einfriedung von Grundstücken soll eine für Kleinsäuger durchlässige Grünstrukturierung einhergehen und unnötige Barrierewirkungen vermieden werden.

Auf die festgesetzte Begrünung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter Pkt. 3.5. bereits hingewiesen.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Natur- und Artenschutzrechtliche Belange / Umweltprüfung

Gemäß § 1a(3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1(7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen seit langer Zeit zum großen Teil baulich genutzten Standort; Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung ergeben sich mit dem Bebauungsplan im westlichen Teil des Flsts. 52 sowie im Bereich des Flsts. 55.

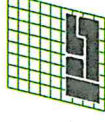
Aufgrund der Festsetzung zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen wird sich an der Struktur und der Erscheinungsbild des Plangebietes als Ganzes mehr oder minder nichts verändern.

Umweltprüfung -/bericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausgangspunkt für die zu ermittelnden Umweltauswirkungen ist die vorhandene Grundstücksnutzung und der Gebäudebestand sowie die vorhandenen Gehölz- und sonstigen Biotopstrukturen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.



Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb des EG-Vogelschutzgebietes 5421-401 „Vogelsberg“.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erfolgt eine allgemeine Prüfung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen/ Lebensraumtypen des Vogelschutzgebietes bzw. der möglichen Betroffenheit der wertgebenden Vogelarten des Vogelschutzgebietes.

Da demgemäß das Plangebiet keine besondere Habitataiteignung für diese Vogelarten aufweist sowie vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung und der lediglich in geringem Umfang vorhandenen Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung, ist davon auszugehen, dass die Zielsetzungen des großräumigen Vogelschutzgebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht oder nur marginal berührt sind.

Seitens der Oberen Naturschutzbehörde (Schreiben RP Gießen vom 28.02.2013) werden diesbezüglich keine weitgehenden Hinweise/ Maßgaben vorgebracht.

Artenschutz:

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten.

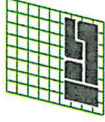
Aufgrund der seit langen Jahren vorhandenen Nutzungsausübung mit den entsprechenden Vorbelastungen und da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Großteil der vorhandenen Gehölz- und Biotopstrukturen erhalten bleibt, sind Artenschutzaspekte im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erkennbar nicht betroffen.

Vorhandene Nester oder besondere Nistmöglichkeiten wurden im Zuge der Umweltprüfung nicht festgestellt.

Die Erforderlichkeit weiterer, von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalles abhängigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist damit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei Maßnahmen der 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).

Auf das Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. – 30.09. wird ausdrücklich hingewiesen (vgl. § 39 BNatSchG).



4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Das Gebiet ist trinkwasser- sowie abwasserseitig im Grundsatz voll erschlossen; eine Anbindung zusätzlicher Gebäude an die entsprechenden Leitungen erfolgt in privater Zuständigkeit.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auf die Möglichkeit sowie die diesbezüglichen Vorgabe des Wasserrechts zur Substitution von Trink- durch Brauchwasser hinzuweisen.

Nach § 55(2) WHG soll Niederschlagswasser 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 Gelange entgegen stehen.

Da dies unmittelbar geltendes Recht darstellt, das im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Baugenehmigung zu beachten ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan die Bestimmung als Hinweis angeführt.

Gemäß dem Abwasserverband Lauter-Wetter (Schreiben vom 20.02.2013)

- muss das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden,
- darf nur Schmutzwasser in das Abwassernetz eingeleitet werden,
- muss bei einer deutlichen Erhöhung der Einwohnerzahl im Plangebiet (> 20 E) dies im Rahmen einer erneuten Schmutzfrachtberechnung überprüft werden.

Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen, gleichsam vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Lauter und Weiterfeld sowie mit dem östliche Teil (Flst. 52) innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Freisenzen der Stadt Laubach (vgl. 2.6).

Die Bestimmungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind umfassend zu beachten (vgl. Fests. 4.4).

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Der Stadt Laubach liegen keine Informationen oder Hinweise im Hinblick auf Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte vor.

4.3 Brandschutz

Gemäß Scheiben des Kreisausschusses Gießen, Fachdienst Brandschutz vom 18.02.2006 ergibt sich aus den Planunterlagen bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung und der festgesetzten Geschossflächenzahl ein Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. 1.600 l/min.

Der Fließdruck muss bei einer maximalen Löschwasserentnahme mindestens $1,5 \text{ bar}$ betragen.

Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Zisterne oder Löschwasserreich) sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Belange einer hinreichenden Löschwasserversorgung sowie der sonstigen Belange des Brandschutzes und Rettungsdienstes muss auch auf die weitgehende Bestandssituation hingewiesen werden.

4.4 Immissionsschutz

Auf Grund der überwiegenden Bestandssituation und der äußerst geringen Frequenzierung der Altenthainer Straße sind Belange des Immissionsschutzes erkennbar nicht berührt.

4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverbauungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

5 Bergwerksfelder

Gemäß dem Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen (Schreiben vom 28.02.2013) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (zwei erschlossen, eins angezeigt). Bei Baumaßnahmen im Planbereich ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggfs. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen

6 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan begründet generell mit seiner Rechtskraft die Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB.

Angesichts der vorliegenden, unverändert beizubehaltenden Eigentumssituation sind bodenordnerische Maßnahmen weder notwendig noch seitens der Stadt Dillenburg angedacht.

Vor dem Hintergrund dessen und der zu schaffenden Rechtsgrundlage sowie der gegebenen Er-schließungssituation ist die Umsetzung der Planung grundsätzlich gesichert.

7 Flächenbilanz

Grundstücksfläche	überbaubar		nicht überbaubar	Σ
	[qm]	[qm]	[qm]	
- MI	3.617	6.064		9.681
Flächen gem. § 9(1)20, 25 BauGB - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / T-Fläche				993
Gesamtfläche				10.674

(überschlägige Flächenermittlung mit PolyGIS (gerundet !)) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Vorentwurfs (12/2012), M = 1:1.000)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB

Der Bereich im Nordosten des Stadtteiles Freisen stellt sich aktuell in städtebaulicher Hinsicht deutlich ungeordnet dar.

Insbesondere nördlich der Altenhainer Straße finden sich mit einer ehemaligen Reithalle mit angebautem Wohnhaus, zwei aus einem landwirtschaftlichen Anwesen hervorgegangene Wohnhäuser und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune, die heute als Gerätehalle genutzt wird, verschiedene Nutzungen die ungeregt entstanden sind. Im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss an das Anwesen Nr. 8 (die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit) ist die Errichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt.

Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte im Rahmen von Umnutzungen/ Erweiterungen weitgehend ungeregt, so dass sich die heutige Grundstücksnutzung mit Landwirtschaft, Wohnen, Pferdehaltung/ Reithalle sehr heterogen darstellt, was ein gewisses Konfliktpotenzial in sich birgt.

Bauliche Entwicklungen und Umnutzungen sind (soweit sie nicht privilegiert sind) aufgrund der Außenbereichslage ausgeschlossen.

Der in Rede stehende Bereich ist durch einen landwirtschaftlichen, gleichwohl befestigten Wirtschaftsweg (mit Anbindung an die Altenhainer Straße) erschlossen; die hier verlegte Abwasserleitung befindet sich in privatem Eigentum.

Nachdem die in Rede stehenden Flächen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laubach im Jahr 1995 aufgrund der damaligen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Vogelsberg-Hessischer Spessart“ nicht in die dargestellte Mischbaufläche mit einbezogen werden konnte, erfolgte (auch durch die Initiative der Anwohner- und Eigentümerschaft) in 2011/ 2012 eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Die FNP-Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 16.08.2012 wirksam.

Die teilweise bebauten Grundstücke nördlich der geschlossenen Siedlungslage von Freisen wurden somit in die Flächennutzungsplan-Darstellung einer Mischbaufläche mit einbezogen, um den Siedlungszusammenhang zu dokumentieren und Möglichkeiten zu eröffnen für eine planerische Konfliktminimierung und eine geordnete (!) Weiterentwicklung des Gebietes.

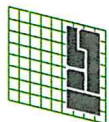
Auf der planungsrechtlichen dessen ist/ war beabsichtigt mit dem Instrumentarium des Bebauungsplanes eine Sicherung der vorhandenen Gebäude und Nutzungen im Gebiet nördlich der Altenhainer Straße sowie eine verträgliche und städtebauliche geordnete Weiterentwicklung zu gewährleisten bzw. Fehlentwicklungen zukünftig auszuschließen. Damit wird u.a. auch dem aktuellen örtlichen Bedarf an Baugrundstücken Rechnung getragen.

Vor dem Hintergrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach in ihrer Sitzung vom 09.10.2012 den Bebauungsplan „Altenhainer Straße“ im Stadtteil Freisen nach § 2(1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Im Nachgang zur Beschlussfassung wurde der vorläufige räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aufgrund der Situation, dass sich verschiedene Anwohner und Eigentümer der o.g. Zielsetzung ausdrücklich angeschlossen haben hat, vergrößert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3(1) u. 4(1) BauGB, Januar – März 2013) und der formellen Beteiligungsverfahren (§§ 3(2) u. 4(2) BauGB, Juli/ August 2013) wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidung zu materiellen Veränderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes oder im Umweltbericht führen bzw. hätten führen müssen.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (06/ 2013) wurde in vorhergehender Abstimmung mit der Landschaftspflegevereinigung Gießen die Festsetzung einer externen Kompensationsflächenmaßnahme bzw. eine vorlaufende Ersatzmaßnahme im Rahmen der Ökotothführung ergänzt.



Laubach, im Dezember 2012 und Mai/ Juni 2013
sowie Oktober 2013

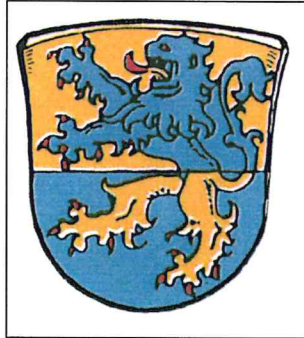
aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Laubach

Anlage:

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht (mit Anlagen)

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Freienneen



Bebauungsplan „Altenhainer Straße“

BEGRÜNDUNG

Teil 2:

- Umweltbericht -

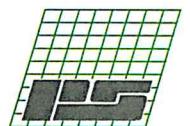
Entwurf, 06/07 – 2013

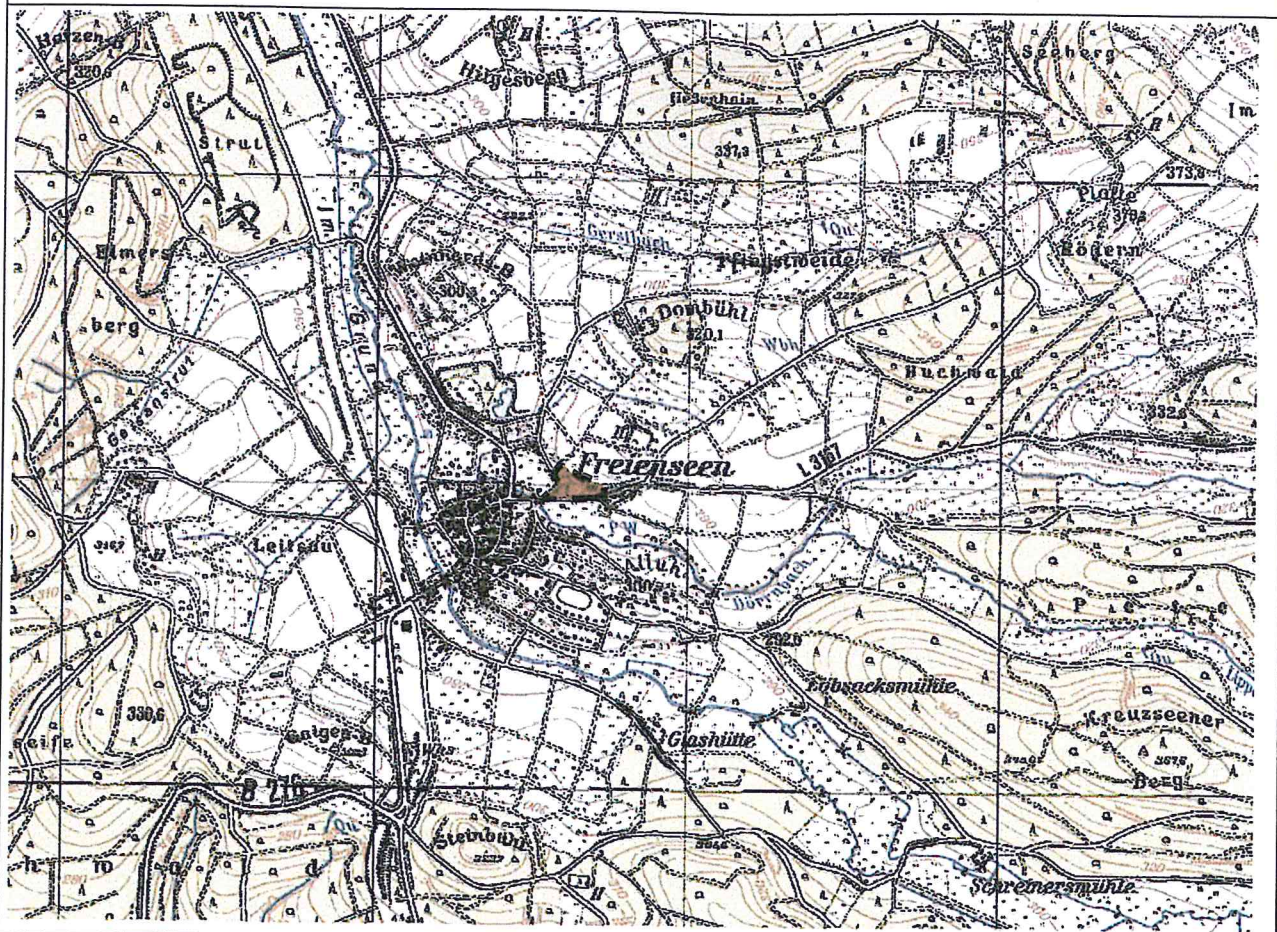
**zum Zeitpunkt des
Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan
unverändert!**

Planstadt Laubach, 07. Juli 2013
Bearbeiter: H. Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 950 3 - 17 F 06403 950 3 30
email: hrichter@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Bebauungsplan „Altenhainer Straße“

2855

- SATZUNG -
(10/ 2013)



Stadt Laubach , Stt. Freienseen

Kataster: Stadt Laubach Stand :	Format (in cm) 120 / 60	Maßstab 1 : 1.000
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 12 / 2012 zul. überarbeitet: 06/ 2013

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

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

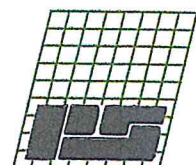
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

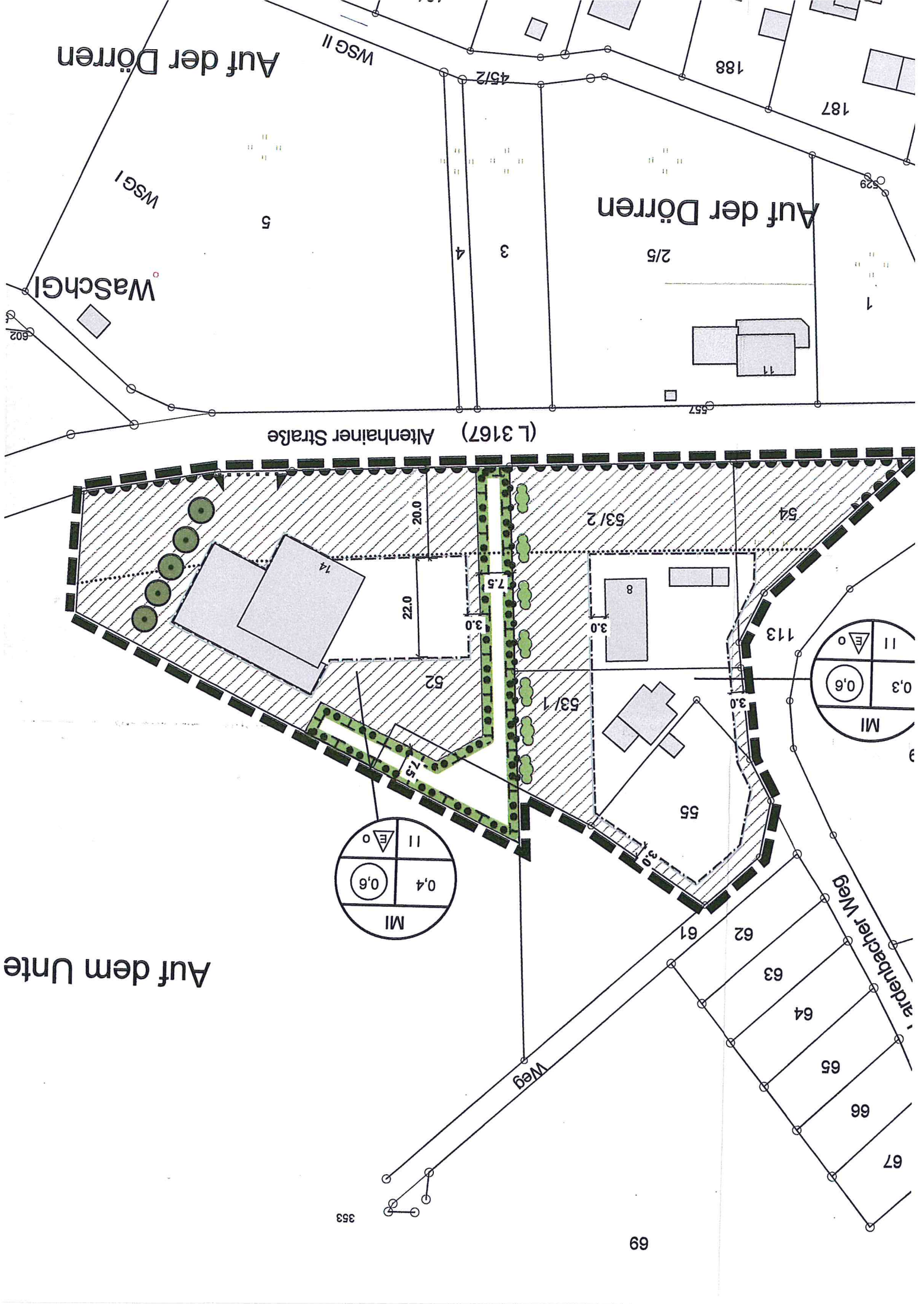
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-16

Fax: 06403/9503-30

e-Mail: mrueck@seifertplan.de



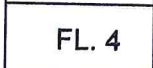
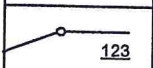
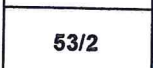
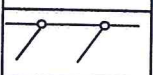


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatG (HAGB-NatSchG), Hess. Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Straßengesetz (HStrG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1

Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

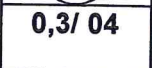
1.2

Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen

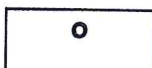
1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.1.1		Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) u. (6) BauNVO - nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art
---------	---	--

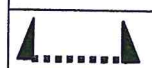
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

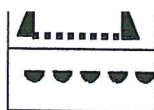
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Fassung)

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

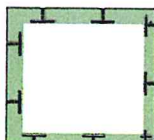
1.2.4.1		Einfahrtbereich
1.2.4.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.4.2



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



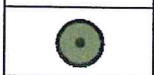
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt der Laubgehölzstrukturen

1.2.5.2



Anpflanzung von Laubsträuchern (1 Symbol = 3 Sträucher)

1.2.5.3



Erhalt von Bäumen

1.2.6



Sonstige Planzeichen

1.2.6.1



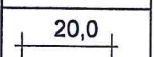
Bauverbotszone (§ 23 HStrG, nachrichtlich !)

1.2.6.2



Trinkwasserschutzgebiet, Zone III (nachrichtlich !)

1.2.6.3



Bemaßung (m)

1.2.6.4



vorhandene Gebäude (nachrichtlich)

1.2.6.5



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.6.6



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9(7) BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(5) u. (6) BauNVO:
Gartenbaubetrieb, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO:
Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 3167 zulässig.
- 2.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.3.1 Neue Fuß- und Gehwege auf den privaten Grundstücksflächen, PKW-Stellplätze und Hofflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) zu befestigen.
- 2.3.2. Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9(1a) und § 1a(3) BauGB:
Der Kompensationsbedarf wurde nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) ermittelt. Danach ergibt sich für die westlichen Grundstücke (Flst. 53/1, 53/2, 54 u. 55) ein Kompensationsbedarf von 8.690 Biotopwertpunkten (BWP) sowie für den östlichen Teilbereich (Flst. 52) von 11.790 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in vorgenannter Höhe gemäß § 9(1a) BauGB der Ausgleichsseife in der Flur 15, Nr. 12 „Im Ziegelhüttenbruch“ (Forstabteilung 148 B 0-1) mit einem Anteil von 1.677 qm = 20.480 BWP zugeordnet (vgl. Anlage zum Umweltbericht).

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 *Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:*
Für Wohngebäude gilt:
Zulässig sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 28 – 48°. ^o
Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter, rotbrauner und anthrazitfarbener Farbgebung.
Solaranlagen sind zulässig.
- 3.2 *Einfriedigungen:*
Zulässig sind ausschließlich gebrochene, eingegrünte Einfriedigungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche.
Zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zu belassen.
Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig; Punktfundamente sind zulässig.
- 3.3 *Mindestbepflanzung:*
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.
Es gelten 1 Baum 50 qm, 1 Strauch 5 qm
Vorhandene Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9(6) BAUGB)

4.1 *Verwertung von Niederschlagswasser*

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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)

4.2 *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.

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 *Heilquellenschutzgebiet, Wasserschutzzone:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/ 1929, Seite 17).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Lauter und Wetterfeld, das mit Verordnung vom 26.09.1979 festgesetzt wurde (StAnz.: 43/1979 S. 2061 u. StAnz.: 38/1979 S. 2278).

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flst. 52) befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Freisen der Stadt Laubach, das mit Verordnung vom 06.08.2001 festgesetzt wurde (StAnz.: 36/2001, S. 3256).

Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung (z.B. Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Deckschichten, Erdwärmenutzung), die eine weitergehende hydrologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich machen.

Auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten, die Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sowie das ggfs. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird hiermit hingewiesen.

4.3 *Bergwerksfelder:*

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (zwei erloschen, ein angezeigt). Bei Baumaßnahmen im Planbereich ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggfs. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.