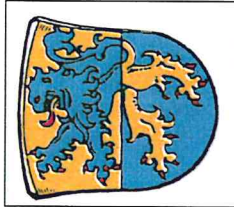


Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld



Bebauungsplan „An der Herrenhausgasse“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

zur Satzung, 09/2013

Planstand:

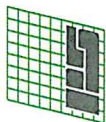
Begr. zur Satzung, Sept. 2013

Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35740 Linden
T 06-403/9503 17 F 06-403/9503 20
email: m.rueck@softecplan.de



PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Ziele
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen
5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
6. Flächenbilanz

1. Veranlassung, Ziele

Im westlichen Teil des Flurstückes 2 (Flur 6) im Stadtteil Wetterfeld ist durch den Eigentümer die ergänzende Errichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt.

Gegenwärtig ist die Teilfläche im Funktionszusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zum Zwecke der Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt; neben der bestehenden Maschinenhalle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte dient die (Teil)fläche derzeit zum zeitweisen Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften, zur temporären Lagerung von Brennholz sowie (im östlichen Anschluss) als Fahrsto.

Durch die Lage unmittelbar an der Herrenhausgasse (mit den hier liegenden Medien der Ver- und Entsorgung) ist der in Rede stehende Teilbereich als voll erschlossen zu bezeichnen.

Damit, sowie auch aufgrund der Lagesituation am östlichen Rand von Wetterfeld, gleichwohl jedoch innerhalb des Siedlungsgebietes, bietet sich die Fläche für eine geringfügige bauliche Verdichtung unmittelbar an.

Diesem Ansinnen Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27.03.2012 gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im entsprechenden Teilbereich beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinfächiges, zusätzliches Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des örtlich vorhandenen Bedarfs. Dabei entsteht der Stadt Laubach kein Planungs- und Erschließungsaufwand.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist die in Rede stehende Fläche (soweit erkennbar) am Rande des Siedlungsbereiches (Vorranggebiet Siedlung) im Bereich des Vorranggebietes für Landwirtschaft dargestellt.

Unter Hinweis auf die Kleinfächigkeit des Gebietes und der Funktion als Abrundung der Siedlungslage sowie 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 Vorranggebiete für Landwirtschaft realisiert werden kann, ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gemäß der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die kommunalen die Straße „Herrenhausgasse“ ist der Planbereich verkehrlich und infrastrukturell erschlossen bzw. (durch Hausanschlussleitungen) erschließbar.

Während im Osten und im Norden des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen liegen, grenzen im Westen und Süden bebaute Grundstücke an.

Unmittelbar südlich angrenzend liegt das kommunale Grundstück des heute aufgelassenen Hochbehälters.

Damit kann das Plangebiet siedlungsstrukturell ohne weiteres als dem Siedlungsbereich von Welterfeld zugehörig charakterisiert werden.

Mit der benachbarten Bebauung und unter Berücksichtigung der Situation, dass ein ergänzendes Gebäude westlich oder nordwestlich der bestehenden Maschinenhalle zur Errichtung vorgesehen ist, ist das in Rede stehende Plangebiet hinreichend als Siedlungsfläche geprägt.



Mit der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich **keine** weitergehende Außenentwicklung oder Zersiedlung; die gesetzgeberische Zielsetzung des § 13a BauGB ist somit hinreichend berücksichtigt: „Wird am Rand des Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsflächen, weil sie im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet mit einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, Juni 2011).

Vor diesem Hintergrund der gegebenen Erschließung sowie mit der vorstehenden Beurteilung der städtebaulichen Situation insgesamt, kann das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB subsumiert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

Mit den Inhalten des vorliegenden des Bebauungsplanes werden (innerhalb des bebauten und beplanten Siedlungsgebietes) die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme geringfügig vorhandener Flächenreserven und insofern einer vorsichtigen Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht die Bebauungsplanänderung in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) BauGB im März/ April 2013 durchgeführt.

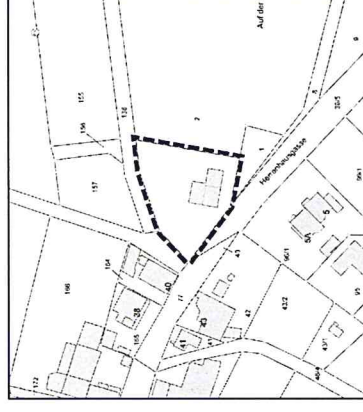
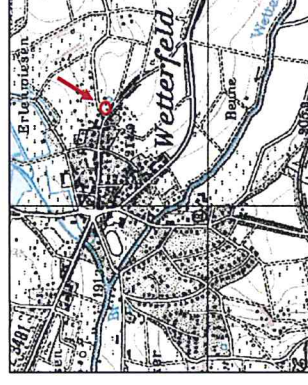
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt mit am östlichen Rand von Wetterfeld mit einer Gesamtgröße von lediglich rd. 1.200 m² umfasst das Plangebiet die westliche Spitze des als Dreiecksform ausgebildeten Flurstückes 2 in der Flur 6 der Gemarkung Wetterfeld.

Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich (unter Einschluss des landwirtschaftlichen Gebäudes) lediglich auf denjenigen Teilbereich, im Bereich dessen die Grundlage für eine zusätzliche Bebauung bereit gestellt werden soll und (unter Berücksichtigung der Prämissen des BauGB) kann.

Die Zuwegung und Anbindung an die Ver- und Entsorgungsmedien erfolgt ausschließlich ausgehend von der Herrenhausgasse.

Übersicht:
Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)



4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich sehr eng an der mit der Planung verfolgten Zielsetzung und können sich auf ein unbedingt notwendiges Minimum beschränken.

Unter Berücksichtigung der bislang sowie voraussichtlich auch weiterhin bestehenden Nutzung (Maschinenhallen, Landwirtschaft) sowie des beabsichtigten Bauvorhabens wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zur Festsetzung gebracht.

Nach § 5(1) BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Neben den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sind u.a. auch sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Vor dem Hintergrund der Lage, der Eigentumsituation sowie des/ der konkreten Vorhaben(s) sind weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Nutzungsarten wenn notwendig noch städtebaulich begründbar.

Gleichsam unter Orientierung am beabsichtigten Bauvorhaben werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei einer (analog der benachbarten Bebauung) maximal 2-vollgeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,5$ getroffen.

Während damit ein hinreichender Rahmen für das geplante Vorhaben bereit gestellt ist, wird damit zugleich dem Gebot zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und der städtebaulichen Zielsetzung einer lockeren Siedlungsstruktur im Ortsrandbereiche Rechnung getragen.

Aus dem gleichen Grund erfolgt die Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit einer Einzelhausbebauung.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung in der gegebenen Lagesituation auszuschließen erfolgt, ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von $FH_{max} = 10,5$ m. In Ermangelung eines eingemessenen Höhenbezugspunktes bezieht sich die festgesetzte FH_{max} auf den Erdgeschoss-Rohfußboden.

Auch wenn damit eine gewisse Schwankungsbreite verbunden ist bzw. eine abschließende Definition der maximale Höhe des Gebäudes im Bebauungsplan nicht gegeben ist, so ist der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gravierende Fehlentwicklungen durch unverträglich hohe Gebäude auszuschließen jedoch hinreichend Rechnung getragen.

Die getroffene Festlegung der überbaubaren Flächen verfolgt lediglich eine abschließende Definierung der baulichen Entwicklung in Richtung Osten sowie einen hinreichenden (Mindest-) Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur stadtgestalterischen Einbindung werden die wasserdurchlässige Befestigung von geeigneten Nebenflächen (z.B. Garagenzufahrt, PKW-Stellplätze) sowie eine Mindestbepflanzung der späterhin nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen festgesetzt. Schließlich ist, um baugestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, die Zulässigkeit von ausschließlich geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach) mit einer üblichen Neigung und einer Eindeckung mit schiefergrauen, anthrazitfarbenen oder roten Tonziegeln oder Dachsteinen festgelegt.

Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.

5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Nach § 2(4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB besteht nur im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13(3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bedingen eine geringe Verringerung der in privatem Eigentum stehenden teilweise geschofferten, teilweise zur Brennholzlagerung genutzten Ruderalfläche zugunsten einer baulichen Nutzung.



Nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdicht-

tung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Der Stadt Lautbach und dem Grundstückseigentümer liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 42 Abs. 1 Nr. 1 – 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezgl. der hier aufgeführten Zugriffs- und Störungsverbote, sodass die Notwendigkeit von Ausnahmen oder Befreiungen von den artenschutzrechtlichen Verböten nicht erkennbar ist. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden, kleinflächigen Bebauungsplan liegen keine Anhaltspunkte für eine unzulässige Lebensraumbeeinträchtigung entsprechender Arten vor.

Vorhandene Bäume liegen außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. des Plangebietes.

Die Bestimmungen des § 42 Abs. 1 BNatSchG stehen somit den Grundzügen des vorliegenden kleinflächigen Bauleitplanes nicht entgegen

Auch ist die Erforderlichkeit weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen und Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Gleichwohl wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände der §§ 19 und 42 BNatSchG bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn umfassend zu beachten sind !

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inneiden 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. Die untere Wasserbehörde beim Landkreis Gießen weist darauf hin, dass abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung ergeben, die eine weitergehende hydrologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmennutzung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem der Fund in drei 10 m bis 16 m tiefen Schächten nachgewiesen und Aufschlussarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage der Fundstelle und der bergbaulichen Arbeiten ist dem Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebietes können 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.

Altablagerungen, Alllasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt. 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.

Im Hinblick auf die Aspekte des Grundwasserschutzes und die Verwertung von Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55(2) WHG) hingewiesen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

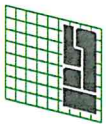
Darüber hinaus sind keine fachplanerischen oder -rechtlichen Belange betroffen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein; seitens der Behörden wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die, nach Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung, zu einer materiellen Änderung des Bebauungsplanes führen bzw. führen müssten.

5 Flächenbilanz

Dorfgebiet	
- überbaubar (Baugrenze)	723 m ²
- nicht überbaubar	469 m ²
GESAMTFLÄCHE	1.192 m²

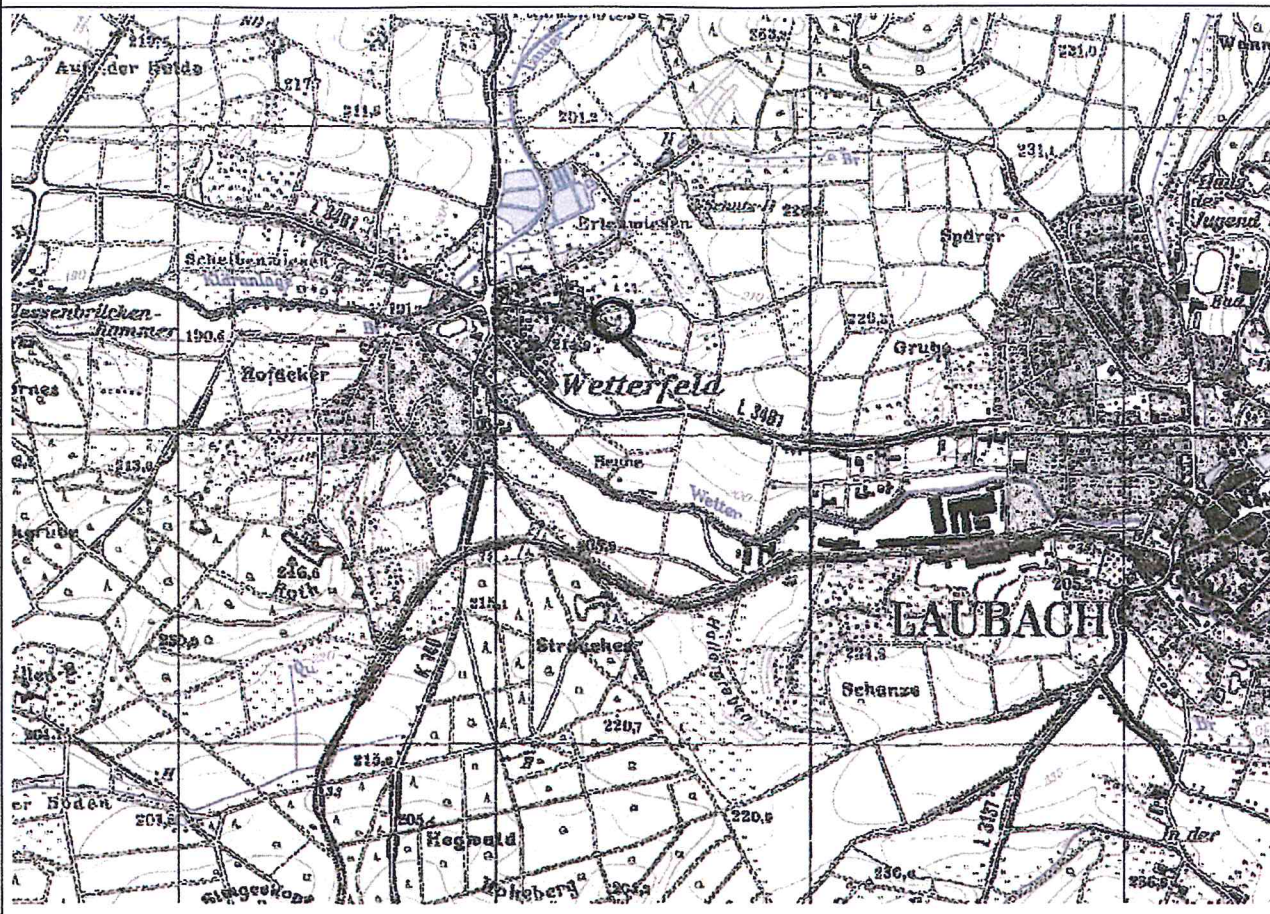
(überschlägige Flächenermittlung mit PolyGIS auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (02/ 2013), M = 1:500)



Laubach und Linden, im Februar 2013
und Sept. 2013

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Laubach



Bebauungsplan „An der Herrenhausgasse“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

- SATZUNG -
(10/ 2013)



Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

Kataster: Stadt Laubach	Format (in cm)	Maßstab
Stand :	100 / 40	1 : 500
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 02 /2013
in:  PolyGIS		zul. überarbeitet: 09 /2013

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

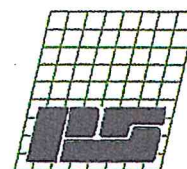
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

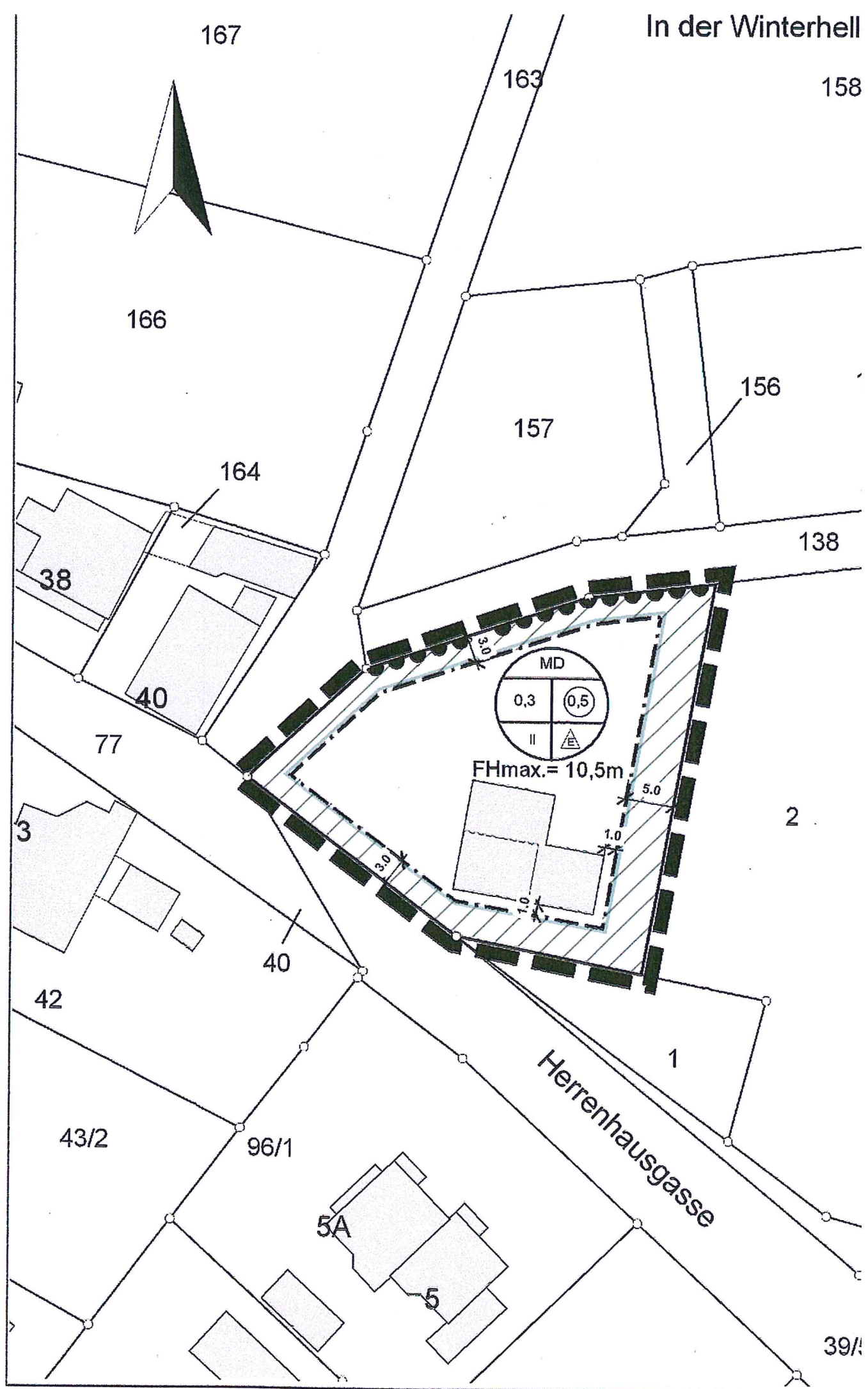
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-16

Fax: 06403/9503-30

e-Mail: mrueck@seifertplan.de





Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

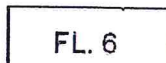
1

Zeichenerklärung

1.1

Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1



Flurnummer

1.1.2



Flurgrenze

1.1.3



Flurstücksnummer

1.1.4



vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2

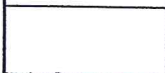
Planzeichen

1.2.1



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

1.2.1.1



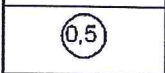
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.2.2



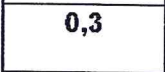
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.2.1



Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2



Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3



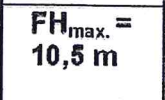
Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

1.2.2.4



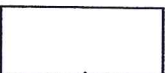
Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohfussboden

1.2.2.4.1



hier: maximale Firsthöhe

1.2.3



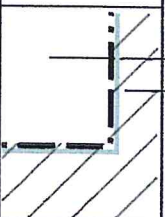
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

1.2.3.1



nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.2



Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

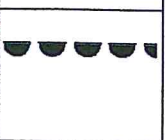
(- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4



Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

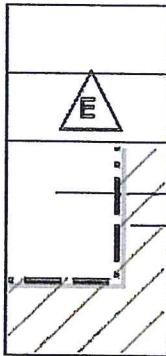
1.2.4.1



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

1.2.3

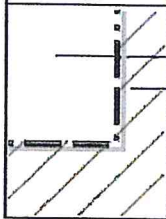


Bauweise. Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

1.2.3.1

nur Einzelhäuser zulässig

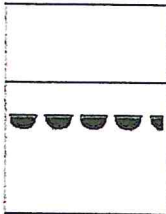
1.2.3.2



Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

(- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4

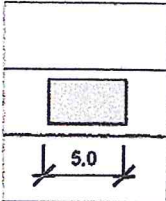


Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

1.2.4.1

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

1.2.5

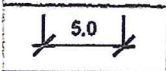


Sonstige Planzeichen

1.2.5.1

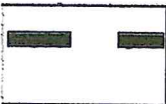
vorhandenes Gebäude

1.2.5.2



Bemaßung

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 Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 50°.
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazitfarbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 3.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 60 % 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.

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 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).

4.3 *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).

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 Ausnahmegenehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmenutzung).

4.4 *Bergwerksfeld:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem der Fund in drei 10 m bis 16 m tiefen Schächten nachgewiesen und Aufschlussarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage der Fundstelle und der bergbaulichen Arbeiten ist dem Dz. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt.