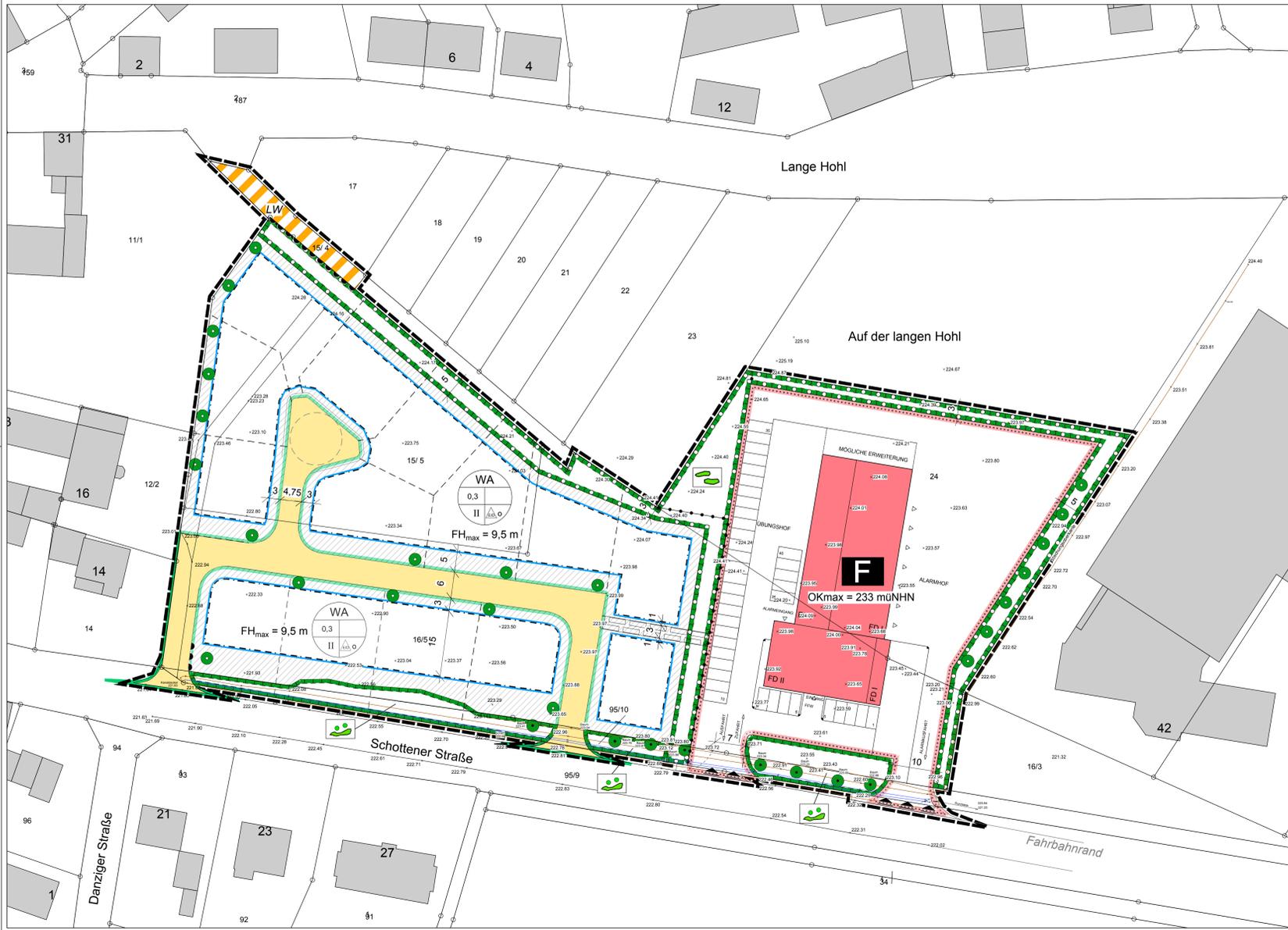




# Stadt Laubach, Kernstadt

## Bebauungsplan "Schottener Straße II"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV 00), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BauGB (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

**1 Zeichenerklärung**

**1.1 Katasteramtliche Darstellungen**

1.1.1 Fl. 6 Flurnummer  
1.1.2 Fl. 16/5 Flurstücksnummer  
1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

**1.2 Planzeichen**

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
1.2.2.1 0,3 Grundflächenzahl  
1.2.2.2 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen in m (als Höchstmaß!)

1.2.2.3.1 FH<sub>max</sub> = 9,5 m max. Firsthöhe in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche (s. Höhenpunkte)

1.2.2.3.2 OK<sub>max</sub> = 233 müNN max. Oberkante baulicher Anlagen in m ü. NNH (technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abblutanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB  
1.2.3.1 o Offene Bauweise  
1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB  
1.2.4.1 hier: Feuerwehr/Feuerwehrgaragehaus

1.2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie  
1.2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
1.2.5.2.1 Wirtschaftsweg (wassergebunden befestigt)  
1.2.5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
1.2.5.3.1 Ein- und Ausfahrtbereich (nur Feuerwehr!)

1.2.5.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB  
1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
1.2.6.1.1 Erhaltung der Gehölze und Vegetationsstrukturen (vgl. Fests. 2.1.5.1)  
1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen  
1.2.6.2.1 Entwicklung geschlossene Gehölzstruktur (vgl. Fests. 2.1.5.2)  
1.2.6.2.2 Entwicklung Laubbaum/-strauchhecke (vgl. Fests. 2.1.5.3)  
1.2.6.3 Anpflanzung von Laubbäumen (exakter Standort variabel)  
1.2.6.4 Erhaltung von Bäumen (Einmessung: Off best Verm Ing. Kalbherr, Grünberg 06/2016)

1.2.7 Sonstige Planzeichen  
1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Laubach (§ 9 (1) 21 BauGB)  
1.2.7.2 Bemaßungen  
1.2.7.3 Höhenpunkte (Einmessung: Off best Verm Ing. Kalbherr, Grünberg 06/2016)  
1.2.7.4 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich!)

1.2.7.5 Böschung/ Entwässerungsgraben  
1.2.7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**2. Textliche Festsetzungen**

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO - im Bereich der WA: Einige Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB): Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung des Feuerwehrgaragehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesen Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

2.1.3 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO: Im Bereich der WA sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Anlagen zur Versickerung und/oder Ableitung von Niederschlagswasser sind auch im Bereich der nicht-überbaubaren Flächen zulässig.

**4. Vermerke**

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 17.02.2016  
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“

2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt Anschreiben an die Träger off. Belange: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung

Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt  
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan "Schottener Straße II" in der Kernstadt Laubach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt  
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan der Stadt Laubach wird nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.  
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“  
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt  
Bürgermeister

2.1.4 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Im Bereich der festgesetzten WA sind PKW- Stellplätze, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

2.1.5 Gem. § 9 (1) 20 u. 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

2.1.5.1 Erhaltung der Gehölze und Vegetationsstrukturen nördlich der Schottener Straße unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens. Sowie die Fläche nicht bestockt ist Pflege als Extensivwiese (1 - zmalige Mahd/ Jahr).

2.1.5.2 Entwicklung als geschlossene Gehölzstruktur aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen. Baumanteil 15%, Pflanzdichte 1 Strauch bzw. Baum pro 4 m<sup>2</sup> Fläche. Mindestgröße Sträucher verpflanzter Strauch 60-100cm, Mindestgröße Bäume Heister Zw 125-150 cm. Ausfälle bei den Bäumen sind einzeln nachzupflanzen, bei den Sträuchern bei mehr als 10 %.

- Artenauswahl Bäume: Acer campestre (Feldahorn) Malus sylvestris (Wildapfel) Sorbus betulus (Hainbuche) Sorbus torminalis (Eisbeere)

- Artenauswahl Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Ligustrum vulgare (Liguster) Crataegus laevigata (Weißdorn) Rosa canina (Heckenrose) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

2.1.5.3 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nordrand sowie am Ostrand des WA und am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche ist eine Laubstrauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten: Pro 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 heimischer Laubbaum und 4 Sträucher zu pflanzen. Bei den Sträuchern sind zu mindestens 50% standort-gerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Mindestpflanzgröße entsprechend 2.1.5.2. Nach Möglichkeit sind zertifizierte Herkünfte aus Hessen zu verwenden.

2.1.5.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, wobei im Stammfuß-Bereich nach Möglichkeit keine Bodeneingriffe erfolgen. Vorhandenes Totholz ist zu belassen, sofern davon keine Gefährdung ausgeht. Bei Pflegemaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen umfassend zu beachten.

2.1.5.5 Anpflanzung Laubbäumen: Pro Baumsymbol sind entweder ein mittelgroßer/ großer oder zwei kleinere Laubbäume zu pflanzen (Artenauswahl gem. 2.1.5.2). Mindestgröße 150 - 200 cm.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baul. Anlagen Dachneigung: Im WA sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von ≥ 22° zulässig; bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig. Materialien: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, flächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO (Grundstücksfreiflächen): Mindestens 30 % der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Liste im Umweltbericht). Es gelten 1 Baum = 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>. Die nach dem bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

3.1 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB: Anschluss- und Benutzungsregeln - Fernwärme (gem. § 5 HGO i.V.m. § 16 EEWärmeG und § 9 (1) 23 b BauGB): Alle baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes, die Heizwärme benötigen, sind an die zentrale Fernwärmeversorgung anzuschließen, wenn das entsprechende Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der eine betriebsfähige Wärmeleitung vorhanden ist.

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Geleithe entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.3 Wasserschutzgebiet: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inhuden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz.: 45/1995 S. 3594).

Das Plangebiet liegt zudem in der Zone III B des Heilquellenschutzgebietes (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk), das mit Verordnung vom 19.02.1929 (StAnz.: 45/92, S. 2836) festgesetzt wurde.

3.4 Stellplatzverordnung: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.5 Denkmalschutz: 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.

3.6 Artenschutz: Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet keine Informationen über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planungsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen ggfs. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55 ff HBO). Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. 30.09.) durchzuführen. □

**Stadt Laubach, Kernstadt**

**Bebauungsplan „Schottener Straße II“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm)	120 x 70	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung	
Entwurfkonzept	23.09.2016	M. Rück	/ P. Adelheim	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Bretter Weg 114,  
35440 Linden-Lohgesheim  
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mruock@seifertplan.de

