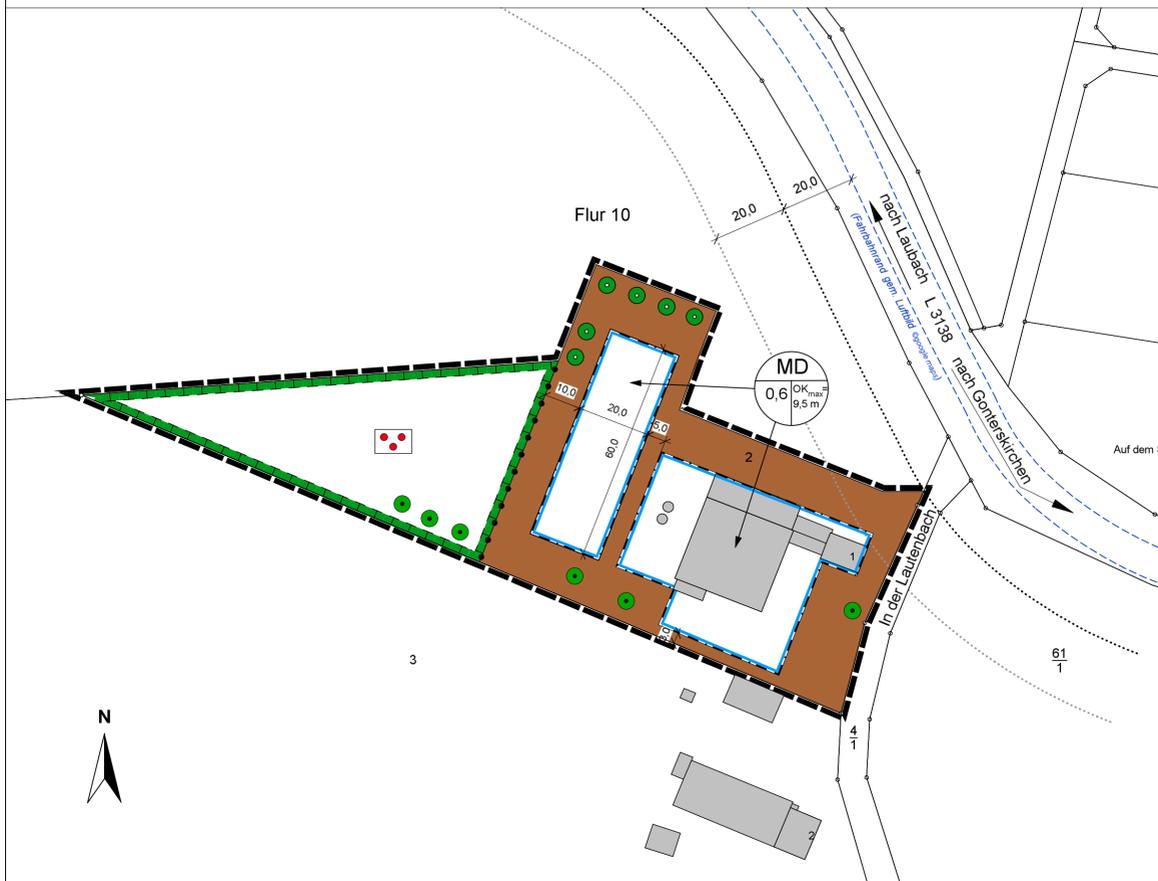




# Stadt Laubach, Kernstadt

## Bebauungsplan "In der Lautenbach"



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG), Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Hess. Straßengesetz (HStRG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

### 1 Zeichenerklärung

#### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) (vgl. Fests. 2.1.1)

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

- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohfußboden
- 1.2.2.3.1 hier: max. Oberkante baulicher Anlagen

##### 1.2.3 Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche  
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

##### 1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- 1.2.4.1 Erhaltung von Bäumen
- 1.2.4.2 Anpflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen (2xv, StU 10-12 cm)
- 1.2.4.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("Kompensation") - vgl. Fests. 2.1.3):
- 1.2.4.3.1 extensive Streuobstwiese

##### 1.2.5 Sonstige Planzeichen

- 1.2.5.1 Bauverbotszone
- 1.2.5.2 Baubeschränkungszone
- 1.2.5.3 Bemaßung
- 1.2.5.4 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 (5) und (6) BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten jeglicher Art sind unzulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Neu zu errichtende PKW-Stellplätze, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden
- 2.1.3 **Kompensationsmaßnahmen:**
- 2.1.3.1 **Extensive Streuobstwiese:**  
Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (60% Apfel, je 10% Birne, Süßkirsche, Zwetschge und Walnuss) und in den ersten 3 Jahren jährlich, danach alle 3 Jahre zu pflegen. Nicht anwachsende Obstbäume sind nachzupflanzen. Evtl. absterbende alte Obstbäume sind als Totholz zu belassen. Die jetzige Wiese ist wie folgt zu extensivieren:  
  - ❖ Mahd 2-mal jährlich ab 01.06. und 15.08 mit Abräumung des Mähguts nach mindestens 3-tägiger Trocknungszeit. Frühere Mahdtermine sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde möglich.
  - ❖ Verzicht auf jegliche Art von Düngung.
  - ❖ temporäre Schafbeweidung ist zulässig.
  - ❖ Die anteilige Einbringung von Wildobstbäumen ist zulässig.
 Erhalt des Brachstreifens am Nordrand gegen den Acker.

#### 3 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

**3.1 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 27.09.1995 (StAnz.: 46/1995 S. 3594) sind zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hess. Regierungsblatt Nr. 3 / 1929, S. 17). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**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 asserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen (§ 37 (4) HWG).

**3.3 Bodendenkmäler:**  
(Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie: Schreiben vom 29.06.2018)  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

**3.4 Versorgungsanlagen u. Kabel (OVAG Netz GmbH, Schreiben vom 10.07.2018):**  
Im Bereich des Erschließungsweges „In der Lautenbach“ und der privaten Grundstücksfläche (Flst. 2) befinden sich ein 0,4-kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Für die Kabel der OVAG ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,5 m Breite, der nicht überbaut werden darf, freizuhalten. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder der Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind vorhandene bzw. geplante Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

**3.5 Artenschutz:**  
Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet keine Erkenntnis 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 nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Fällung von Bäumen sowie Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März/August) durchzuführen.

### 4. Vermerke

#### A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“	_____
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ und <a href="http://www.laubach-online.de">www.laubach-online.de</a> öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt	_____ bis _____
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB: Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange	_____
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange	_____
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ und <a href="http://www.laubach-online.de">www.laubach-online.de</a> öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt	_____ bis _____
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	_____

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

Klug  
Bürgermeister

#### B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan "An der Lautenbach" in der Kernstadt Laubach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

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

Klug  
Bürgermeister

#### C. Inkrafttreten:

Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“:  
in den „Laubacher Nachrichten“  
und [www.laubach-online.de](http://www.laubach-online.de)

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

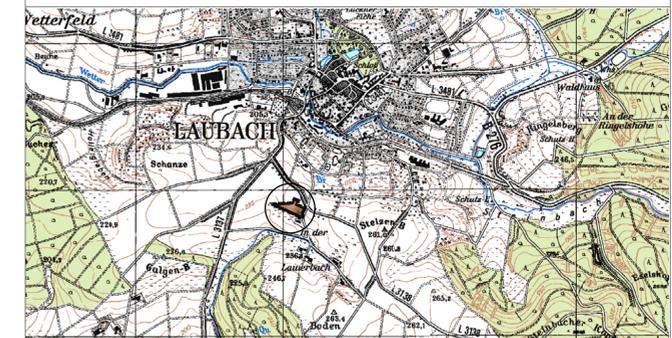
Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt

Klug  
Bürgermeister



# Stadt Laubach, Kernstadt

## Bebauungsplan „In der Lautenbach“



Übersichtskarte 1 : 25 000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	72 x 65	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfskonzept	12.03.2018		M. Rück	/ P. Adelhelm
Ergänzung/Anpassung	24.05.2018			
Ergänzungen unter Pkt. 3 und				
Entwurfssatzung	14.08.2018			
Erg. Bauverbots-/Baubeschränkungszone	13.11.2018			
Fassung zur Satzung	15.11.2018			

**PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT**  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com