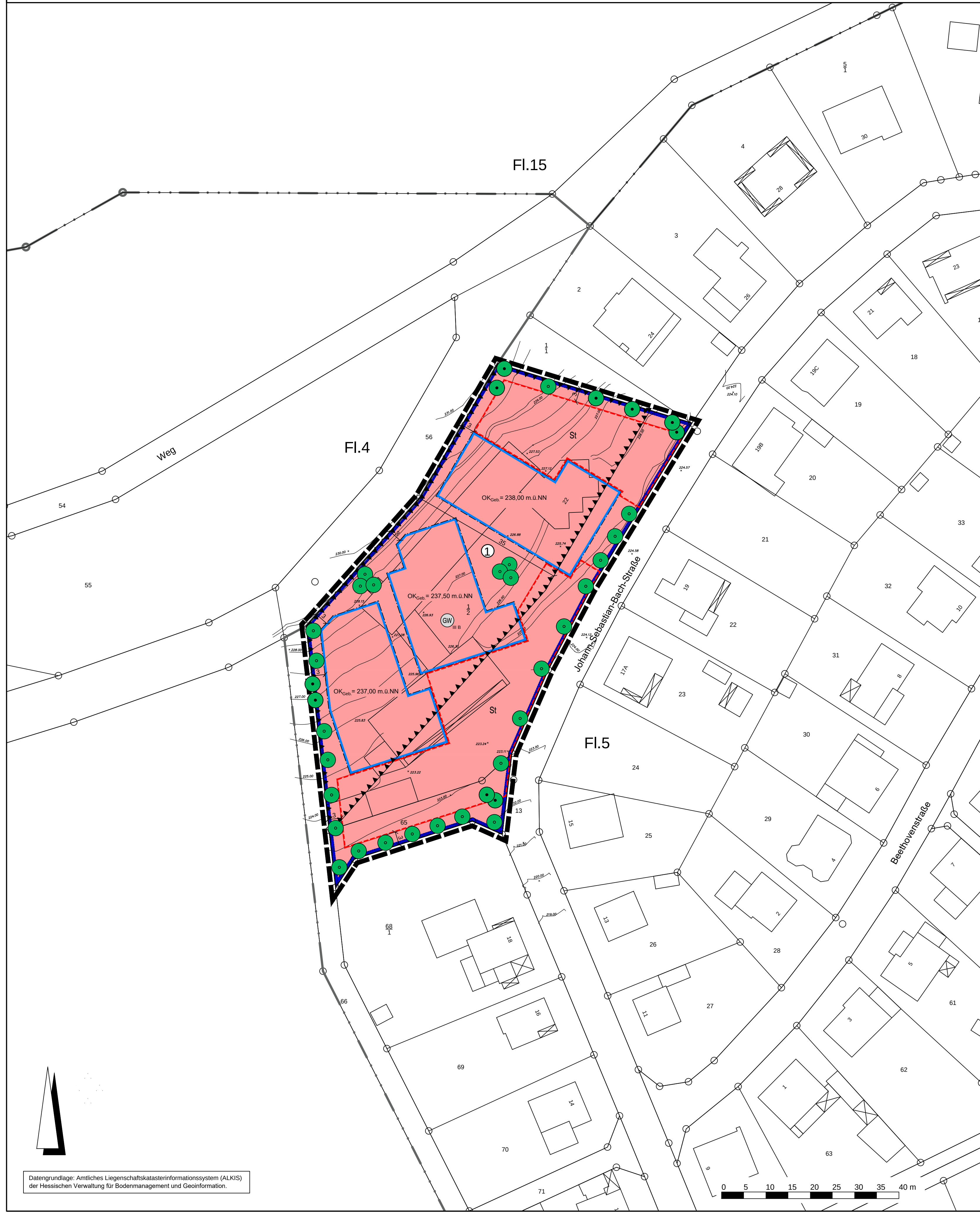


Stadt Laubach, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnanlage Johann - Sebastian - Bach - Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 5
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen gem. Artenliste 2.3.4.1.
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (m.ü.NN)
Höhenlinie in m über Normalnull (m.ü.NN)
Bemaßung (verbindlich)
Kennzeichnung vgl. 3.1.

Nutzungsschablone

Nr.	GRZ	GFZ	OKGeb.
1	0,3	0,8	gem. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB: Zulässig sind 3 Wohngebäude mit zusammen max. 50 Wohnungen. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
 - Für die Dauer der Baumaßnahme ist entlang des Waldrandes und entlang des Feldrandes ein Bauzaun zu stellen.
 - Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 - Die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 90 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
 - Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 - Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10°.

- Zur Johann-Sebastian-Bach-Straße hin zeigende Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mind. 1,5m zurück zu setzen.

- Abfall- und Wertstoffbehälter: Abfall- und Wertstoffbehälter sind allseitig (auch von oben) durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Straße aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen.

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

- Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Mit Kies befestigte Wege sind zulässig.

- Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände. Alternativ ist eine vollständige, dauerhafte Begrünung vorzunehmen.

- Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Arten aller Bauerngärten zu bepflanzen. Es gelten die Artenlisten 2.3.4. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden.

- Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

- 2.3.4.1 Bäume 1. Ordnung: Bäume 2. Ordnung:

Bergahorn
Eberesche
Feldahorn
Hainbuche
Hainbuche
Rotbuche
Salweide
Spitzahorn
Stieleiche
Traubeneiche
Wildapfel
Wildbirne
- Acer pseudoplatanus
- Sorbus aucuparia
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Salix caprea
- Acer platanoides
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Malus sylvestris
- Pyrus pyramis

- 2.3.4.2 Sträucher: Kletterpflanzen:

Efeu
Gew. Berberitze
Hainbuche
Hasel
Heckenkirsche
Hundsrose
Kletterkirsche
Roter Haintriegel
Schwarzer Holunder
Trompetenblume
Wald-Geißblatt
Weißdorn
Wolliger Schneeball
- Hedera helix
- Berberis vulgaris
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Polygonum aubertii
- Cornus sanguinea
- Sambucus nigra
- Campsis radicans
- Lonicera periclymenum
- Crataegus monogyna/laevigata
- Viburnum lantana

- 2.3.4.3 blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Blauregen
Blut-Johannisbeere
Buchsbaum
Deutzia
Falscher Jasmin
Flieder
Hortensie
Kornelkirsche
Mispel
Rosen
Sommerflieder
Sommerspiere
Weigelle
Zaubernuss
- Wisteria sinensis
- Ribes sanguineum
- Buxus sempervirens
- Deutzia hybrida
- Philadelphus
- Syringa vulgaris
- Hydrangea macrophylla
- Cornus mas
- Mespilus germanica
- Rosa div. spec
- Buddleja davidii coronarius
- Spiraea bumalda
- Weigela florida
- Hamamelis mollis

- 2.3.4.4 Obstbäume:

Clapps Liebling
Frühe von Trevoux
Graue französische Renette
Gravensteiner
Gute Graue
Jakob Leibel
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Riesenbalken
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Roter Herbstkalvill
Roter Trierer Weinapfel
Schöner von Nordhausen
Winterglockenapfel
Winterrambour
Große schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
- Birne
- Birne
- Apfel
- Apfel
- Birne
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Apfel
- Kirsche

3 Kennzeichnung

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: gegen Windwurf aus den an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen.

4 Hinweise

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets 531-040 „Wasserwerk Ihneder“ und in der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets 440-088 „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen vom 27.09.1995, StAnz. 46/1995 S. 3594 bzw. Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929, S. 17 sind zu beachten.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energiesparungsgesetzes erlassene Energiesparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 in oder an Fassaden / Bäumen auszugleichen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Laubach, den

Bürgermeister

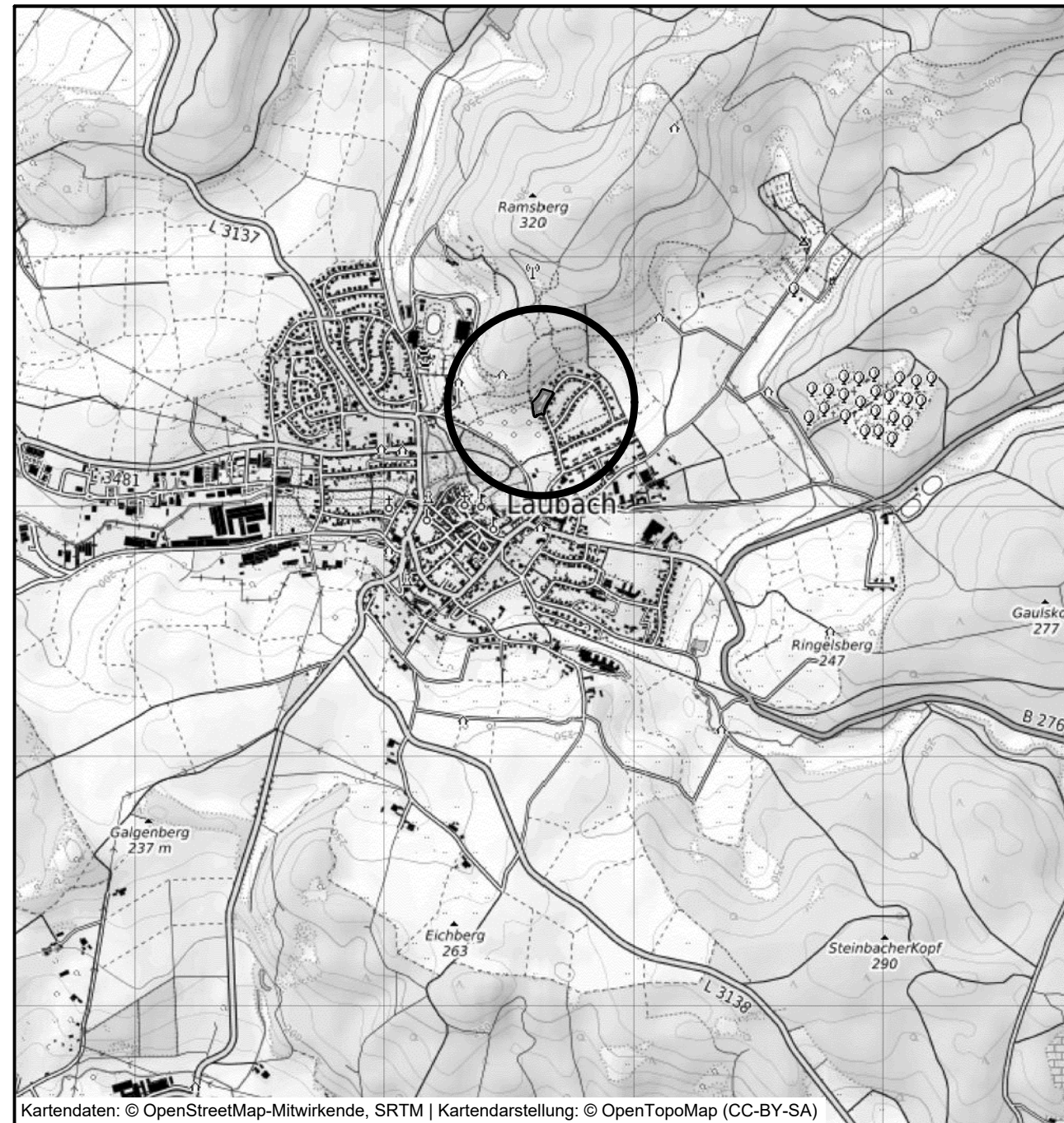
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Laubach, den

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Laubach, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße"
Satzung

Stand:

26.09.2019

07.10.2019

15.10.2019

05.03.2020

Bearbeiter:

Fischer

Voth

Maßstab:

1 : 500