



# Stadt Laubach, Stt. Röhthges

## Bebauungsplan Nr.8.3 "Auf dem Hofdriesch"

### 2. Änderung



#### 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 **Katastermäßige Darstellungen**

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

#### 1.2 Planzeichen

1.2.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- 1.2.1.1 Wirtschaftsweg, wasserdurchlässig befestigt (nicht eingemessen)
- 1.2.1.2 Sichtfeld (vgl. Fests. 2.1.5)
- 1.2.1.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 1.2.2 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.2.2.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeinguß (vgl. Fests. 2.1.4 und 2.1.5)

1.2.3 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) (vgl. textl. Festsetzungen 2.1)**

- 1.2.3.1 Baumgehölz (Flst. 29)
- 1.2.3.2 Extensive Streuobstwiese mit Beweidung (Erhalt - Flst. 50 / Entwicklung - Flst. 179)
- 1.2.3.3 Extensivwiese/-Weide (Flst. 28 und Flst. 182 nördl. Teilfläche)
- 1.2.3.4 Brachstreifen/ Wegsaum (Flst. 182 südl. Teilfläche)

1.2.4 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- 1.2.4.1 Pflanzung von Einzel-Laubbäumen
- 1.2.4.2 Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke (vgl. Fests. 2.1.3 und 2.1.5)

#### 1.2.5 Sonstige Planzeichen

- 1.2.5.1 Bemaßung
- 1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans (1. Bauabschnitt, 1994 und 2. Bauabschnitt, 1998) - unter Zugrundelegung des aktuellen Katasterbestandes (01/ 2019)
- 1.2.5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2. ÄNDERUNG (§ 9 (7) BauGB)

#### 2. Textliche Festsetzungen

2.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**  
Gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25a BauGB:

2.1.1 **Flurstücke 28 und 29 (Nordrand)**  
*Magere Glatthalferwiese / - weide*  
Der vorhandene Strauchaufwuchs ist zwischen 01.10 und 28.02. bodennah abzumähen. Die Baumgehölze am Südrand (ca. 200 m<sup>2</sup>) sind zu belassen. Anschließend ist die jetzige Brache einzuzäunen (ggf. mobil) und 2-3mal jährlich zwischen Mai und Oktober für jeweils 2 Wochen mit Schafen (alternativ mit Rindern) zu beweidern. Währenddessen darf keine Zufütterung erfolgen. Düngung und Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Sollte es noch zu starkem Gehölzaustrieb kommen, ist in den Anfangsjahren 1-mal jährlich ergänzend zu mähen (Mulchmähnd ausreichend).

2.1.2 **Flurstück 50**  
*Wiese*  
Die Wiesenpflege ist analog zu Flst. 28/ 29 als extensive Beweidung mit 2-3 Weidephasen von je 2 Wochen Dauer vorzunehmen. Düngung, Bodenbearbeitungsmaßnahmen und Zufütterung während der Beweidung sind nicht zulässig.

*Streuobst:*  
Die Obstbäume sind in 2-jährlichem Turnus zu überprüfen und ggf. fachgerecht zu beschneiden. Absterbende Bäume sind zu ersetzen, wobei das Totholz, ggf. am Rand der Fläche, zu belassen ist. Alle Obstbäume sind durch z.B. geeignete Drahtmanschetten vor Schäden durch Weidetiere zu schützen.

2.1.3 **Flurstück 179**  
*Extensivwiese/- weide*  
Die Wiesenpflege ist analog zu Flst. 28/ 29 als extensive Beweidung mit 2-3 Weidephasen von je ca. 2 Wochen Dauer vorzunehmen. In Frage kommen Schafe oder Rinder. Düngung, Bodenbearbeitungsmaßnahmen und Zufütterung während der Beweidung sind nicht zulässig.

*Streuobstpflanzung*  
Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (= 20-23 Bäume) und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Alle Obstbäume sind durch z.B. geeignete Drahtmanschetten vor Schäden durch Weidetiere zu schützen. Bei der Artenwahl schwerpunktmäßig Apfelbäume, untergeordnet andere Obstbaumarten (geeignete, heimische Sorten, regionaltypisch für das Vogelsberg-Vorland) einschließlich Wälnuss.

*Heckenpflanzung*  
Am Südrand ist auf 85m x 5m eine 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Pflanzabstand innerhalb der Reihen 2m, zwischen den Reihen 1,5m (ergibt 85 Sträucher). Mindestgröße verpflanzte Sträucher 60-100cm, bei Erfordernis Schutz von Wildverbiss und Ausmähen in den ersten 3 Jahren. Ausfälle von mehr als 20% sind nachzupflanzen. Pflanzung der Arten gruppenweise. Artenwahl, Empfehlung: Cornus sanguinea (Roter Hartrieel) 20%, Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 20%, Eonymus europaea (Pfaffenhütchen) 20%, Rosa canina (Heckenrose) 20%, Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) 10%, Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball, Wildart) 10%.



#### 2.1.4 Flurstück 182

*Extensivwiese/- weide im Nordteil*  
Die Wiesenpflege ist analog und gemeinsam zu/ mit Flst. 179 als extensive Beweidung mit 2-3 Weidephasen von je ca. 2 Wochen Dauer vornehmen. In Frage kommen Schafe oder Rinder. Düngung, Bodenbearbeitungsmaßnahmen und Zufütterung während der Beweidung sind nicht zulässig.

*Baumpflanzung*  
Pflanzung einer Zeile aus 8 großkronigen heimischen Laubbäumen (Empfehlung: Winterlinde = Tilia cordata). Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv mit 12 cm Stammumfang. Die Anfangspflege ist sicherzustellen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Bäume sind durch z.B. geeignete Drahtmanschetten vor Schäden durch Weidetiere zu schützen.

*Brachstreifen / Wegsaum im Südteil beidseitig des Wirtschaftsweges*  
Mähd 1-mal jährlich spätestens im August, damit das Mähgut vor dem Winter verrotten kann.

#### 2.1.5 Flurstücke 180 und 199

*Heckenpflanzung*  
Die gesamte 10 m breite Zone ist im Pflanzabstand von 2 m mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen (d.h. ca. 152 Sträucher). Pflanzqualität und Artenauswahl analog der Hecke am Südrand von Flst. 179  
Gem. § 9 (1) 11 BauGB:  
Die Sichtfläche sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstücks-einfriedigungen udgl. über 0,8 m gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### 2.2 Gem. § 9 (1a) BauGB, ZUORDNUNGSFESTSETZUNG:

Die öffentlichen Grünflächen (Fests. 1.2.2) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen (Fests. 2.1.4 und 2.1.5) werden den Straßenverkehrsflächen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplans „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt (1998)“ als Ausgleich zugeordnet.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) werden den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplans „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt (1998)“ als Ausgleich zugeordnet.

#### 3 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

3.1 **Wasserschutzgebiet:**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II/B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Heiden der Oberrheinischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.09.1995 (StAnz.: 46/1995 S. 3594) sind zu beachten. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen

3.2 **Bodendenkmäler:**  
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).

3.3 **Artenschutz:**  
Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet 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 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 Räumung von Baufeldern bzw. die Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.

**Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (1998). Alle sonstigen Festsetzungen der beiden vorgenannten Bebauungspläne bleiben unverändert und behalten vollumfänglich Rechtskraft.**

#### 4 Vermerke

- A. Verfahrensvermerk:
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: \_\_\_\_\_  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: \_\_\_\_\_  
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ und www.laubach-online.de \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: \_\_\_\_\_  
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ und www.laubach-online.de \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumart \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Anschreiben vom: \_\_\_\_\_

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB: \_\_\_\_\_  
ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ in den „Laubacher Nachrichten“ und www.laubach-online.de \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Anschreiben vom: \_\_\_\_\_

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Klug  
Bürgermeister

B. Ausfertigung:  
Der Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch“ im Stt. Röhthges, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.  
Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Klug  
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:  
Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Für die gekennzeichnete Teilfläche ist der Bebauungsplan damit rechtskräftig aufgehoben.  
Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: \_\_\_\_\_  
in den „Laubacher Nachrichten“ \_\_\_\_\_  
und www.laubach-online.de \_\_\_\_\_  
Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Klug  
Bürgermeister

## Stadt Laubach, Stt. Röhthges

### Bebauungsplan Nr 8.3 „Auf dem Hofdriesch“, 2. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

<b>ENTWURF</b>	Format (in cm)	130 x 60	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfskonzept	25.03.2019		M. Rück	/ A. Orrego Céspedes
Ands. Entwicklungs- u. Pflegefestsetzung	18.03.2020			
Entwurfsplanung	14.08.2020			