



Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen

Bebauungsplan "Am Giebel"

2. Änderung

(Bebauungsplan der Innentwicklung - § 13a BauGB)



II Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- 1 Fl. 7 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.1 100 Flurstücksnummer
- 1.2 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 Planzeichen

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

- 2.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: - Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen somit unzulässig

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

- 2.2.1 (0,6) Geschossflächenzahl
- 2.2.2 0,3 Grundflächenzahl
- 2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 2.2.4 FH_{max} Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFF EG ± 0,5 m = 187 m üB. NHN) hier: maximale Firsthöhe / FH_{max} = 8,5 m

Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.3.1 (O) offene Bauweise
- 2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

Verkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 2.4.1 Wirtschaft- und Erschließungsweg, wasserdurchlässig befestigt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 2.5.1 private Grünfläche, („Obstgarten“)
- 2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 2.6.1 Dauerhafte Erhaltung und Pflege vorhandener Obstbäume

Sonstige Planzeichen

- 2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Nutzungsberechtigten Anlieger, der zuständigen Versorgungsträger sowie der Stadt Laubach (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.7.3 Bemaßung
- 2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (2. Änderung) (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

- 1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (z.B. Swimming-Pool) zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den erschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5 m
- 2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: PKW- Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 3 Gem. § 9 (1) 15 i.V.m. § 9 (1) 20, 25 BauGB: Im Bereich der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Vorhandene Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO
- 4.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO: Grundstückseinfriedigungen Als Einfriedigungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen

IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 1 Heilquellenschutzgebiet: 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 Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung stehend der Umsetzung des Bebauungsplanes vom Grundsatz her nicht entgegen.
- 2 Trinkwasserschutzgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Inheiden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995 (StAnz.: Nr. 46/1995, S. 3594). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung stehend der Umsetzung des Bebauungsplanes vom Grundsatz her nicht entgegen.
- 3 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 Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 4 Denkmalschutz / Bodendenkmäler: Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere 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).
- 5 Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
- 6 Bergwerksfelder: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. Bergaufsicht, Schreiben vom 05.10.2021) nicht vor. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Giebel“, 2. Änderung ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Giebel“ sowie der 1. Änderung dazu.

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung - ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" www.laubach-online.de
 - 2. Gelangenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB - ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" www.laubach-online.de bis - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: - Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange
 - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
- Laubach, Siegel der Stadt
- Meyer
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

- Der Bebauungsplan "Am Giebel", 2. Änderung im Stadteil Gonterskirchen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzung, wird hiermit ausfertigt.
- Laubach, Siegel der Stadt
- Meyer
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

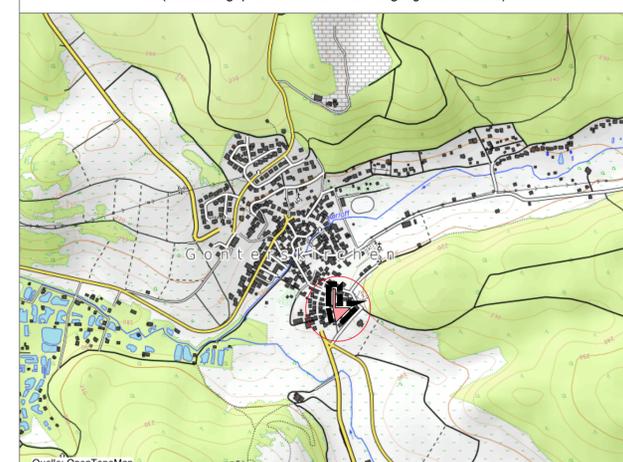
- Der Bebauungsplan "Am Giebel" 2. Änderung, tritt gemäß § 10 (3) S.4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. - ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" und www.laubach-online.de
- Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Laubach, Siegel der Stadt
- Meyer
Bürgermeister



Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen

Bebauungsplan "Am Giebel" 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innentwicklung - § 13a BauGB)



Quelle: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	85 x 60	Maßstab	1: 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfssfassung	30.06.2021, 28.07.2021, 27.08.2021		M. Rück	/ A. West
Ergänzung Hinweise und				
Satzungssfassung	12.10.2021			

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

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Lohgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: matthias.rueck@seifertplan.de