

Stadt Laubach, Stt. Ruppertsburg

Bebauungsplan Nr. 7.6

"Die Mühläcker" 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max.)	Bauweise	FH _{max}
WA	0,4	0,8	II	o	9,5 m

I Rechtsgrundlagen

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

II Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

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

Planzeichen

- 2 **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 störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen somit unzulässig

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

- 2.2 **Geschossflächenzahl**
- 2.2.1 0,8
- 2.2.2 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohboden
- 2.2.4.1 FH_{max} Firsthöhe

Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

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

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

- 2.4.1 privater Erschließungsweg
- 2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- 2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Fests. III 2.2)
- 2.5.2 Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden, bewährten Hochstammobstbäumen (Apfel, Birne, Süßkirsche)
- 2.5.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (*) (exakter Standort = variabel !)

Sonstige Planzeichen

- 2.6 **Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9(5) BauGB), hier:**
- 2.6.1.1 Schacht 6 der ehemaligen Grube „Ruppertsburg“ mit Einwirkungsbereich (s. Fests. IV)
- 2.6.1.2 Bergsenkungsgebiet (s. Fests. IV)
- 2.6.2 Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
- 2.6.3 Bemaßung
- 2.6.4 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 zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt 5 m.
- 2 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:
- 2.1 PKW- Stellplätze, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.2 Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Heckenstrukturen unter Verwendung von
 - Acer campestre* - Feldahorn
 - Carpinus betulus* - Hainbuche
 - Corylus avellana* - Hasel
 - Crataegus monogyna* und *laevigata* - Weißdorn
 - Rosa canina* - Hundrose
 zu entwickeln. Mindestpflanzung 1 Strauch/ qm, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu 6 - 8 Exemplaren

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO

- 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:** Zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer); die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 48° Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig. Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter, rotbrauner und anthrazitfarbener Farbgebung. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO: **Grundstückseinfriedungen** Als Einfriedungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.
- 3.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 5 HBO: **Grundstücksfreiflächen** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Kennzeichnungen, (§ 9 (5) BauGB)

Bergbau
Schacht 6 der ehemaligen Grube „Ruppertsburg“ mit Einwirkungsbereich: Der Einwirkungsbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bergsenkungsgebiet des früheren Grubenfeldes „Ruppertsburg“: Bei Erdarbeiten und sonstigen Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten. Ggfs. sind erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und die Fachbehörde (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44.1, Bergaufsicht) zu benachrichtigen.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 1 **Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Oberhess. Heilquellenschutzbezirks, Verordnung vom 07.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Des Weiteren befindet sich der Planungsraum in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inhelden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz. 46/95, S. 3594), geändert durch Verordnung vom 25.08.2020 (StAnz. 39/2020, S. 972). Die entsprechenden Verbote der einzelnen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- 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 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).
- 3 **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 § 21 DSchG wird hingewiesen.
- 4 **Artenschutz:** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
- 5 **Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement Dillenburg** (Schreiben vom 23.12.2021): - Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen. - Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtungen sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3137 führen. - Maßnahmen gegen Emissionen der L 3137 gehen nicht zu Lasten des Straßenbalasträgers.

Der vorliegende Bebauungsplan „Die Mühläcker“, 1. Änderung ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Mühläcker“.
Im nördlichen Anschluss an die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie im externen Teilgeltungsbereich (externe Kompensationsfläche, Flst. 1, Flur 4, Gem. Ruppertsburg) gilt der rechtskräftige Bebauungsplan (2000) unverändert fort.

VI 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 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____ - 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 "Die Mühläcker", 1. Änderung im Stadteil Ruppertsburg, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Laubach, Siegel der Stadt

Meyer
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan "Die Mühläcker" 1. 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. Ruppertsburg

Bebauungsplan Nr.7.6 "Die Mühläcker" 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Quelle: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	90 x 60	Maßstab	1: 500
Art der Änderung	Datum	04.10.2021, 26.10.2021	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung			M. Rück	/A. West
Fassung zur Satzung		03.02.2022		

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