



Stadt Laubach, Stt. Röhthes

Bebauungsplan "Feuerwehr Röhthes"



I Rechtsgrundlagen

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

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG-RFB)
hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
- 2.2 **Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 2.2.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**
- 2.3.1 *hier: Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus (vgl. Fests. III 1.1)*
- 2.4 **Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 2.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.4.2 Ausfahrt Feuerwehr (Alarmausfahrt), exakter Standort hier unverbindlich!
- 2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Bäumen und Sträuchern: geschlossene Heckenstruktur (Laubbaum- / -strauchhecke) (vgl. Fests. III 1.5)
- 2.5.2 Anpflanzung von Einzel-Laubbäumen (vgl. Fests. III 1.5)
- 2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze / Übungsfläche
- 2.6.2 Bemaßung(en)
- 2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):**
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung/ Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
- 1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
PKW- Stellplätze und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast) kann von der Vorgabe abgesehen werden.
- 1.3 Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen: Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtgehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen. Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sind auszuschließen.
- 1.4 Festsetzungen zum Ausgleich gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB:
Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 46.512 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen oder im Rahmen der Ökologieführung der Stadt Laubach vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 46.512 Biotopwertpunkten (BMP) der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Laubach Fläche 23 am Ramsberg, Gemarkung Laubach Flur 15, Flst. 2/3 mit einer Fläche von ca. 3.196 qm zugeordnet
- 1.5 Gem. § 9 (1) 25 BauGB: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke:
Anpflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke aus heimischen Arten. Pflanzabstand 1,5 m, Mindestgröße: zw 100-150cm. Ersatzpflanzung von 10% übersteigenden Pflanzausfällen
Artenwahl (Empfehlung): Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pflaferhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Heckenrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
Am Ostrand 1,5 m breiter Brachstreifen gegen den Acker.

Je Symbol ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste im Umweltbericht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

IV Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

Das auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und soweit als möglich als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. V 1). Das Fassungsvermögen und das Retentionsvolumen der Zisternen ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss zum späteren Regenwasser-/ Mischwasserkanal.

V Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 1 **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).
- 2 **Trinkwasserschutzgebiet:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (vom 27.06.1995) sind zu beachten
- 3 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).
- 4 **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.
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur **außerhalb** der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. 28.02.) zulässig.
- 5 **Bergwerksfelder:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde.
Nach den, beim Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen vorhandenen Unterlagen hat der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden; Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen dem Regierungspräsidium Gießen nicht vor.
Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 6 **Bodenkundliche Baubegleitung**
Aufgrund der Schutzwürdigkeit der hochwertigen Böden wird auf das Erfordernis einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen ausdrücklich hingewiesen. Dies insbesondere im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wiederverwendung des Oberbodens.

VI Vermerke

- A. **Verfahrensvermerk:**
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
ortsübliche Bekanntmachung
im „Laubacher Anzeiger“:
www.laubach-online.de
 - 2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung
im „Laubacher Anzeiger“:
www.laubach-online.de

öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
 - 3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
 - 4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung
im „Laubacher Anzeiger“:
www.laubach-online.de

öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
 - 5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
 - 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____
- Laubach, Siegel der Stadt _____
Meyer
Bürgermeister

- B. **Ausfertigung:**
- Der Bebauungsplan „Feuerwehr Röhthes“ im Stadtteil Röhthes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
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, Siegel der Stadt _____
Meyer
Bürgermeister

- C. **Inkrafttreten:**
- Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und 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

Bebauungsplan "Feuerwehr Röhthes"



Quelle: OpenTopoMap			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
ENTWURF	Format (in cm)	88 x 60	Maßstab 1: 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	12.09.2023, 20.11.2023	M. Rück	/ A. West
Gewässerabstand, verbr. Hecke			
Entwurfsfassung	12.03.2024		/ N. Meyer