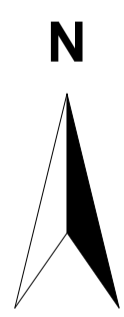
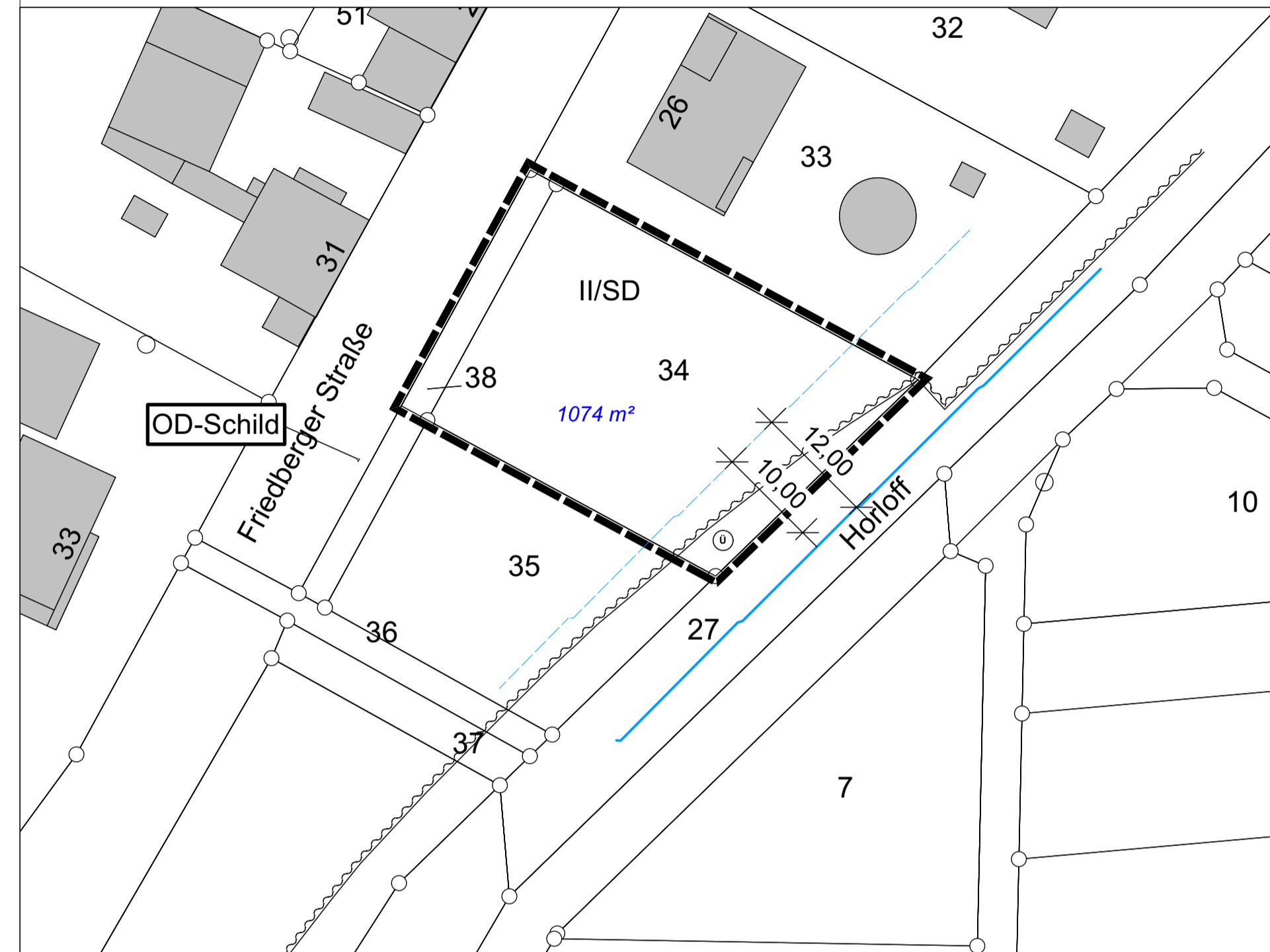




Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

"Friedberger Straße"



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), Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) 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
- 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 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 2.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB)
- 2.2.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 04/ 2022)
- 2.2.2 Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG, Natureg Viewer Hessen, 04/2022)
- 2.3 Sonstige Planzeichen
- 2.3.1 i.V.m. § 91 (1) Satteldach
- 2.3.2 Bemaßung
- 2.3.3 Abgrenzung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteingebezogenen Flächen ("Ergänzungslinie" - Bereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB)

III Textliche Festsetzungen

- 1 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Grundstückszufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weitflüchiges Pflaster, Kies)
- 2 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) S. 4 BauGB: Der ermittelte Kompensationsbedarf (in Höhe von 7.322 Biotopwertpunkten) wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach vollständig ausgeglichen. Auf die vertragliche Regelung zwischen der Stadt Laubach und dem Vorhabenträger/ der Vorhabenträgerin wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben regeln sich nach den Festsetzungen der vorliegenden Satzung sowie den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB.

IV 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). Auf die Bestimmung der Verordnung über das Wasserschutzgebiet (s. Pkt. 4), wonach in der Schutzzone IIIB „das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers“ verboten ist, wird hingewiesen.
- 2 Denkmalschutz, Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gemäß § 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 bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer baulichen Verzögerung zu rechnen, daher wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu informieren.
- 3 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. bis 28.02.) zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (Z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) empfohlen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Friedberger Straße sind auszuschließen.
- 4 Wasserschutzzone Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inhaiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG. Die entsprechende Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz. 46/1995, S. 3594), geändert durch Verordnung vom 25.08.2020 (StAnz. 39/2020, S. 972) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

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 _____
- 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:

Die Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) "Friedberger Straße" im Stadtteil Gonterskirchen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Laubach, Siegel der Stadt _____
Meyer
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Die Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) „Friedberger Straße“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt. Die Ergänzungssatzung tritt gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" und www.laubach-online.de _____

Damit ist die Ergänzungssatzung rechtskräftig.

Laubach, Siegel der Stadt _____
Meyer
Bürgermeister

Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

"Friedberger Straße"

Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
SATZUNG	Format (in cm)	60 x 60	Maßstab 1: 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfssatzung	08/2022, 01/2024	M. Rück	/ A. West
Modif. Hinweise/ nachr. Übernahme	28.03.2024		
Fassung zur Satzung	04.04.2024		

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

Breiter Weg 14,
35440 Linden-Leihgestern

Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: matthias.rueck@seifertplan.de