



# Stadt Laubach, Stt. Lauter

## Bebauungsplan "Kindertagesstätte Lauter"

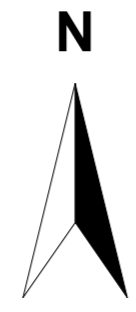


### I. Rechtsgrundlagen

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 Flurgrenze, Flurnummer
  - 1.2 Flurstücksnummer
  - 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
  - 2.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
    - 2.1.1 Grundfläche  
Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze)
    - 2.1.2 **Z=I**  
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - 2.2 **Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
    - 2.2.1 Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
  - 2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**
    - 2.3.1 Dorfgemeinschaftshaus (Lautertalhalle) (vgl. Fests. III 1.1)
    - 2.3.2 Kindertagesstätte (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
  - 2.5 **Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
- Zweckbestimmung Kinderspielfeld
  - 2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
    - 2.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - (Biotopentwicklung)
      - 2.6.1.1 Ostrand von Flst. 37/6: Entwicklungsziel Sukzession mit Solitäräumen (vgl. Fests. III 1.4.1)
      - 2.6.1.2 Nordrand von Flst. 37/6: Entwicklungsziel Staudenfluren an Fließgewässern (vgl. Fests. III 1.4.2)
      - 2.6.1.3 Südrand von Flst. 37/6: Beibehaltung der Gehölzstruktur bei gleichzeitiger Freiflächenutzung (Kita) (vgl. Fests. III 1.4.3)
    - 2.6.2 Anpflanzung von Einzel-Laubbäumen (exakter Standort variabel)
  - 2.7 **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB)**
    - 2.7.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 12/2023) (- außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches !)
  - 2.8 **Sonstige Planzeichen**
    - 2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
      - St Zweckbestimmung Stellplätze
    - 2.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), Friedberg, FB Wasser, der sonstigen zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Laubach / Fernwasserleitung (§ 9 (1) 9 BauGB)
    - 2.8.3 Bemaßung(en)
    - 2.8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



### III. Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
  - 1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):**  
Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus / Kindertagesstätte  
  
Die Fläche für den Gemeinbedarf dient zur Sicherung / Unterbringung / Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses / der Mehrzweckhalle in Funktionsverbindung mit der Kindertagesstätte einschließlich aller zugehörigen Aufenthalts-, Aufenthalts-, Sozial- und Sanitäräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
  - 1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:  
  
1.2.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind streulichvermeidende 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.  
Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
  - 1.3 **Hinweis zum Ausgleich der Eingriffswirkungen auf stadteigenen Grundstücken (§ 1a (3) S. 4 BauGB):**  
Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von ..... Biotopwertpunkten (BWP).  
Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen anerkannten Ökotoptomaßnahme ..... Maßnahme-Nr. .... im Bereich des Flurstückes ..... in der Flur ..... der Gemarkung .....-Karben (Az.: ..... ) vollständig ausgeglichen.
  - 1.4 Gem. § 9 (1) 25 BauGB: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
    - 1.4.1 Ostrand von Flst. 37/6: **Entwicklungsziel Sukzession mit Solitäräumen**  
Eine 5 m breite Zone ist auszuzaunten und der natürlichen Sukzession zu überlassen, d.h. weder Pflegemahd noch Kita-Mitnutzung.  
Darauf sind im Abstand von 10m 5 großkronige Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen. Mindestgröße Hochstamm 3xv, 10-12cm Stammumfang. Eventuelle Pflanzausfälle sind zu ersetzen.
    - 1.4.2 Nordrand von Flst. 37/6: **Entwicklungsziel Staudenfluren an Fließgewässern mit Solitäräumen**  
Im Anschluss an den Bachgraben ist eine 5 m breite Zone auszuzaunten und zukünftig nur noch alle 2 Jahre im Spätsommer (Mitte August - Mittel September) wechselseitig (!) zu mähen. Darauf sind im Abstand von 10m 5 mittelkronige Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße Hochstamm 3xv, 10-12cm Stammumfang. Eventuelle Pflanzausfälle sind zu ersetzen.
    - 1.4.3 Südrand von Flst. 37/6: **Beibehaltung der Gehölzstruktur bei gleichzeitiger Freiflächenutzung (Kita)**  
Eine Freiflächenutzung ist (unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht) zulässig, soweit dies keine größeren Eingriffe in den Gehölzbestand erfordert.  
Ein Verlust von Habitatstrukturen ist bei Bedarf auszugleichen.
- 2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**
  - 2.1 Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)  
Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzaune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer. Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur als Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.

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

Das auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünted 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 jeweilige Retentionsvolumen der Zisterne ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss zur Vorflut bzw. dem späteren Regenwasserkanal.

### V. Hinweise nachrichtliche Übernahme

- 1 **Verwertung von Niederschlagswasser:**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Lauter und Wetterfeld der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).  
Die Bestimmungen und Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.09.1970 (StAnz.: Nr. 43/1979, Seite 061) sind zu beachten.
- 3 **Erforderlichkeit wasserrechtlicher Anzeigen oder Zulassungen:**  
(Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1 Schreiben vom 05.07.2024)  
Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.  
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.  
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.  
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.
- 4 **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).
- 5 **Bergwerksfelder:**  
(Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44.1 Schreiben vom 05.07.2024)  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.
- 6 **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

### VI. Vermerke

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

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“ im Stadtteil Lauter, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

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  
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“:  
[www.laubach-online.de](http://www.laubach-online.de)

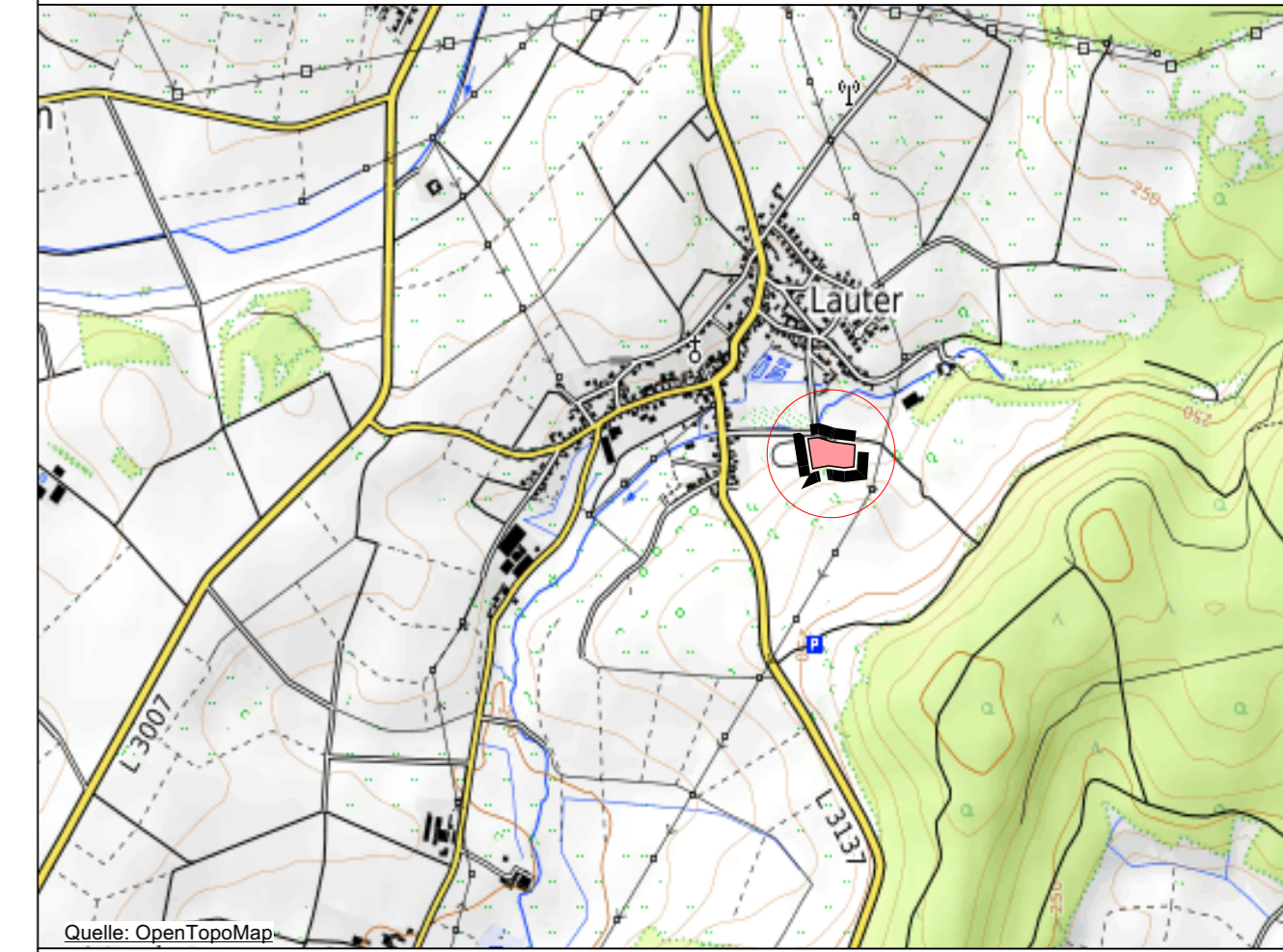
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Laubach, ..... Siegel der Stadt  
Bürgermeister



# Stadt Laubach, Stt. Lauter

## Bebauungsplan "Kindertagesstätte Lauter"



Quelle: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm)	90 x 64	Maßstab	1: 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	30.01.2024, 02.04.2024		M. Rück	/ M. Werner
Entwurf, Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	23.07.2024		M. Rück	/ N. Meyer

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Lalgestern  
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: matthias.rueck@seifertplan.de