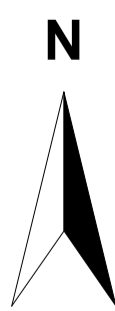
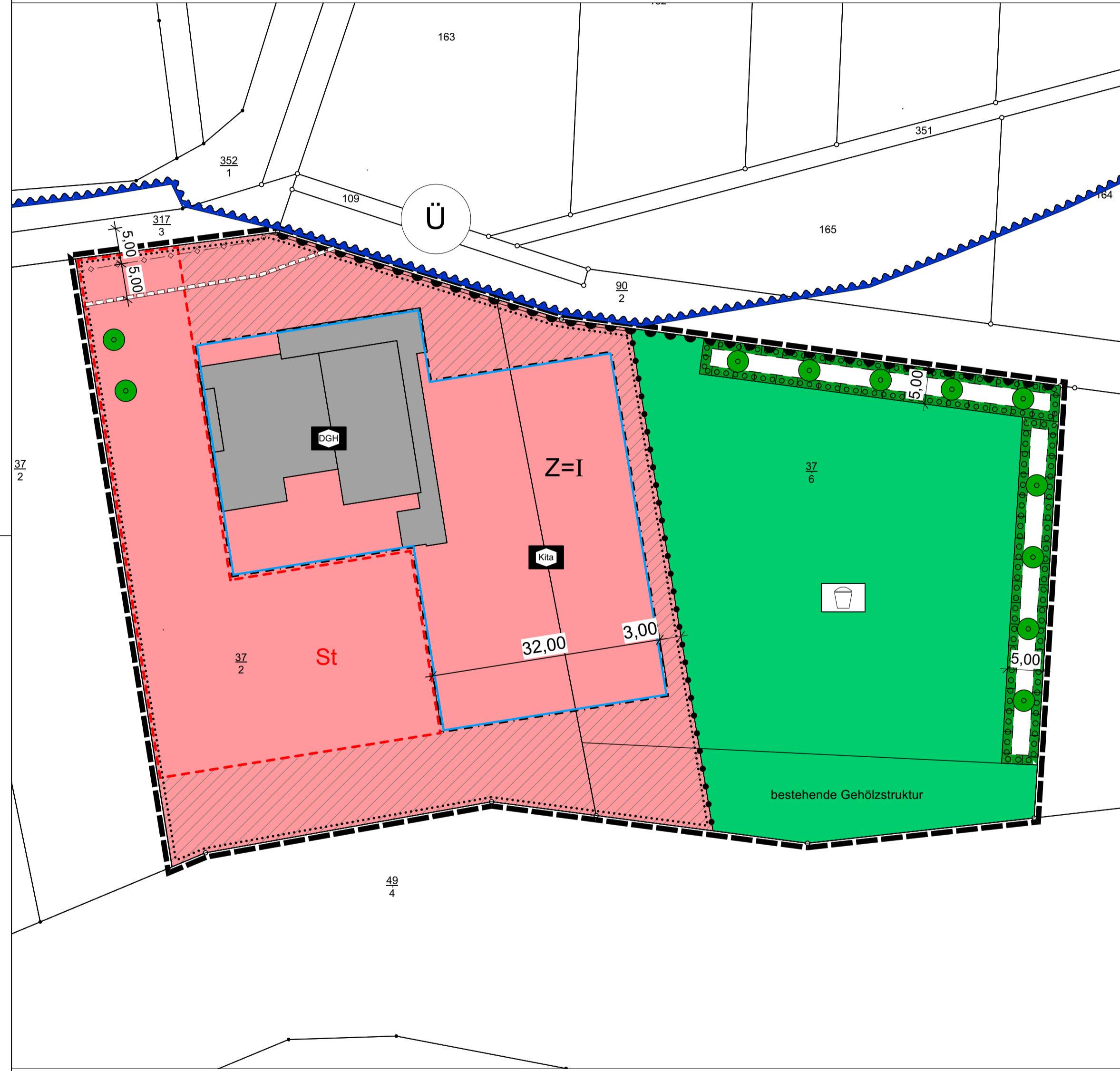




Stadt Laubach, Stt. Lauter

Bebauungsplan "Kindertagesstätte Lauter"



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HSrG), 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 Fl. 20 Flurgrenze, Flurnummer
- 1.2 37/2 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 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 Kinderspielplatz

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 und Bäumen und Sträuchern - (Biotopentwicklung)
 - 2.6.1.1 Ostrand von Flst. 37/6: Entwicklungsziel Sukzession mit Solitärbäumen (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)
- 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 Betreuungs-, Aufenthalts-, Sozial-, und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

- 1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:

- 1.2.1 Außenbeleuchtung Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind Außenbeleuchtungen energiesparend, blendfrei und streulichtarm zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel, die mit für die meisten Arten wirksamen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin, besser 2.700 K oder weniger; keine UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen. Max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Flächige Fassadenstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit beschränkt werden.

Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.

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.

- 1.2.2 Glasfassaden Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Anwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad vom maximal 15 % verwendet werden.

Auf die Bestimmungen des § 37 HeNatG (i.d.F. vom 08.06.2023) wird ergänzend 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 24.250 Biotopwertpunkten (BWP). Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen anerkannten Okokontomaßnahme „Alteichenfläche am Gier“, Maßnahme-Nr. 12, im Bereich der Waldabteilung 523 A2 nördlich von Gonterskirchen (Flur 6, Flst. 1, Gem. Gonterskirchen) (Az.: VII 360/313/10.0021-0698) 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 Solitärbäumen Eine 5 m breite Zone ist auszusäen und der natürlichen Sukzession zu überlassen, d.h. weder Pflegemaßnahmen 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 Solitärbäumen Im Anschluss an den Bachgraben ist eine 5 m breite Zone auszusäen und zukünftig nur noch alle 2 Jahre im Spätsommer (Mitte August - Mittel September) wechselseitig (!) zu mähen, Drauf 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, Holzzäune, 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 begrünten 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 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 IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Lauter und Wetterfeld der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die Bestimmungen und Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.09.1979 (StAnz.: Nr. 43/1979, Seite 2061), geändert durch Verordnung vom 08.02.2007 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, Skulpturen 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 Planungsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Vermeidungsmaßnahmen: 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.

Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne § 44 (3) BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne § 44 (3) BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Als Ersatz für wegfallende Ruhe – und Fortpflanzungsstätten wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) und eines Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumböle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2 FTH oder vergleichbares empfohlen. Der Kasten ist an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.

VI. Vermerke

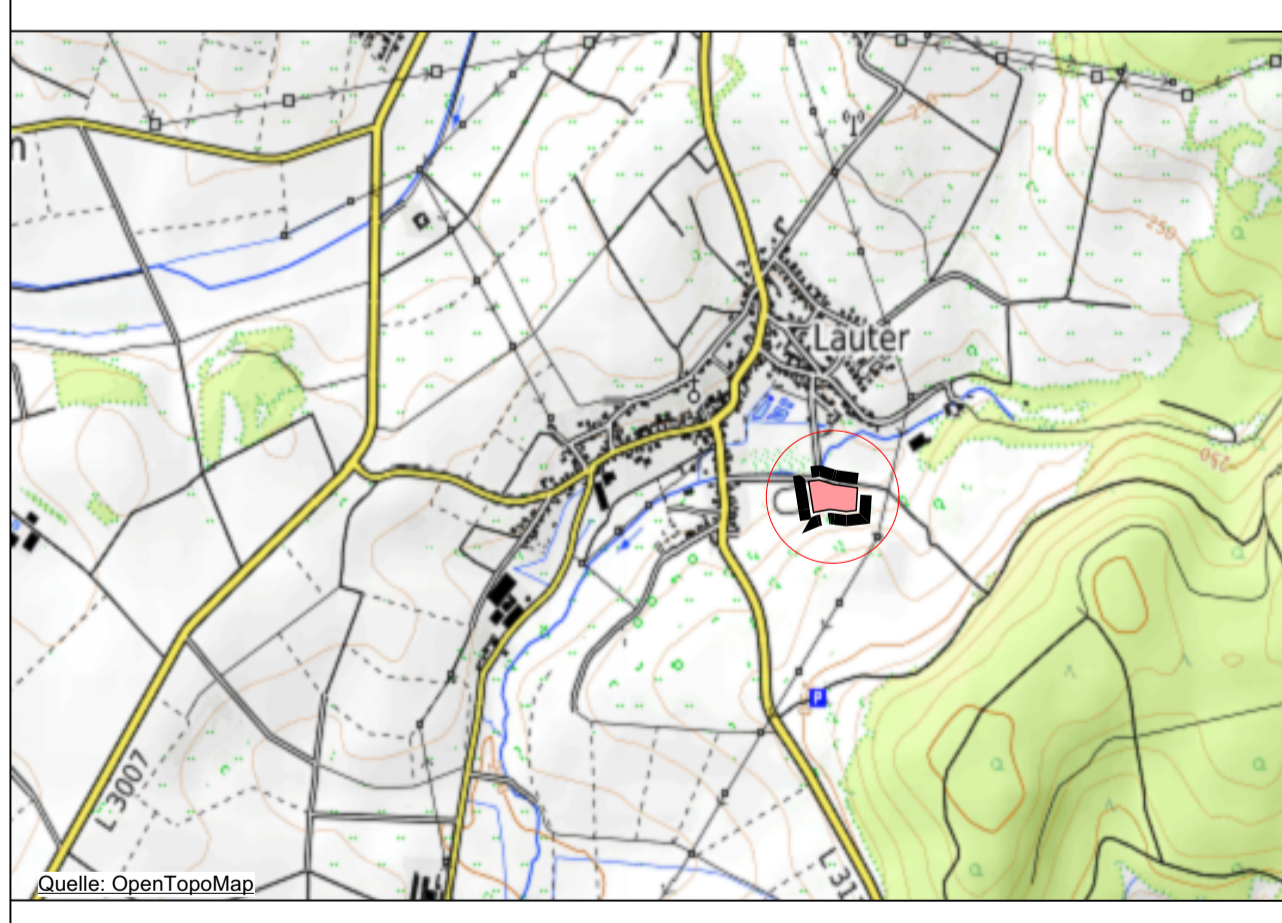
- A. Verfahrensvermerk:
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: www.laubach-online.de
 - 2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: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

- B. Ausfertigung:
- Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“ im Stadtteil Lauter, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- 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 rechtskräftig geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: www.laubach-online.de
- Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Laubach, Siegel der Stadt
Bürgermeister



Bebauungsplan "Kindertagesstätte Lauter"



Satzung			
Format (in cm)	110 x 60	Maßstab	1: 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	30.01.2024, 02.04.2024	M. Rück	/ M. Werner
Erg., Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	23.07.2024	M. Rück	/ N. Meyer
Erg. Okokontomaßnahme			
Entwurfsfassung	30.08.2024	M. Rück	/ N. Meyer
Erg. Maßgaben/ Maßn. zum Artenschutz	11.10.2024		
Fassung zu Satzung	16.01.2025		