



Stadt Laubach, Stt. Röthges

Bebauungsplan "Feuerwehr Röthges"



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 Flummer, 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-Fertigfußboden (OK EG-FFB)
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 (Alarmanfahrt), 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 1.6)
- 2.5.2 Anpflanzung von Einzel-Laubbäumen (vgl. Fests. III 1.6)
- 2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze / Übungsfläche / Aufstellfläche
- 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) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (1) u. 14 (1) BauNVO:
Garagen, KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie Regenwasserzisternen und Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 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.
- 1.5 **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 33.459 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen oder im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 33.459 Biotopwertpunkten (BMP) der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Laubach Fläche 23 am Ramsberg, Gemarkung Laubach Flur 15, Flst. 2/3 mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.
- 1.6 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: 2xv 100-150cm. Ersatzpflanzung von 10% übersteigenden Pflanzausfällen.
Artenwahl (Empfehlung): Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), 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 (4) Satz 2 und 3 HWG

Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Das Dachflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (u.a. auch zu Übungszwecken durch die Feuerwehr).
Das Gesamtvolumen der Zisterne beträgt mindestens 7 - 10 m³.
Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des Wasserrechtes hingewiesen (vgl. V 1).

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 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, hessenARCHAEOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).
- 4 **Bergwerksefelder:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei Bergwerksefeldern (eins bestätigt, eins erforscht), 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.
- 5 **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.
- 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.

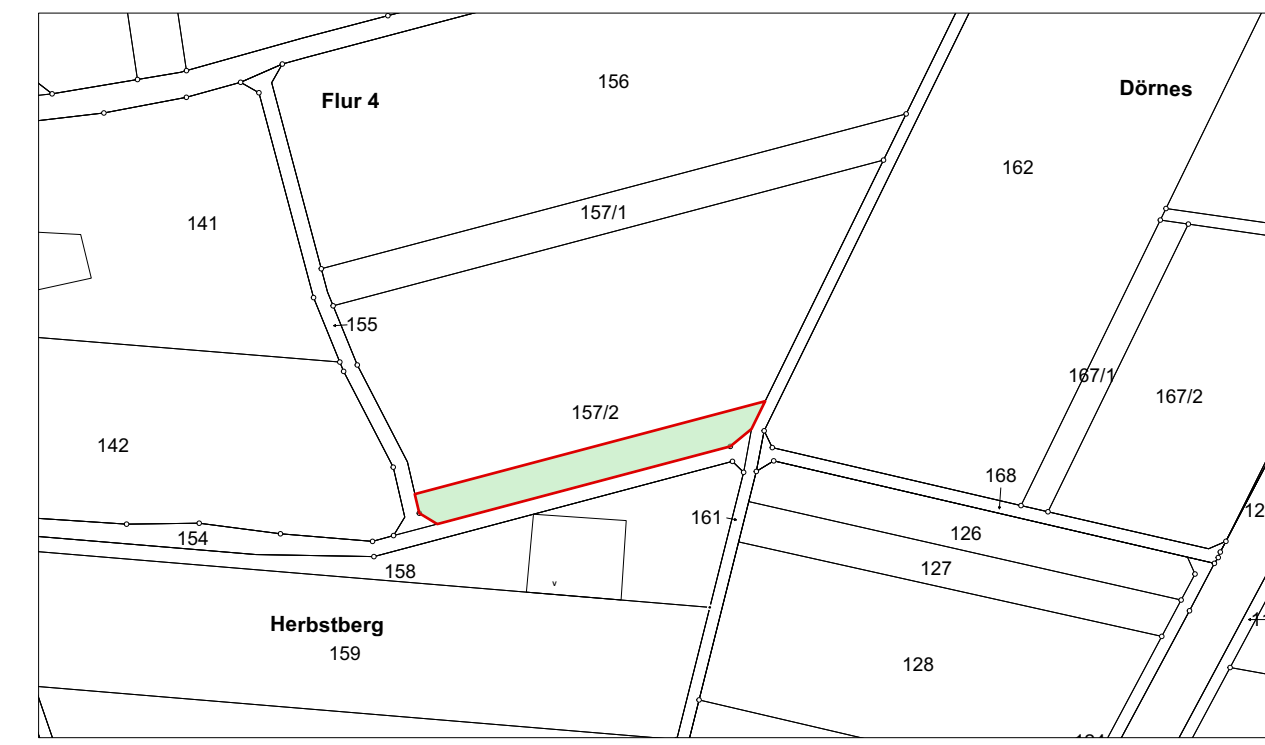
Vermeidungsmaßnahmen:
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) während der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen oder eine Baufeldräumung in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereich zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefrontensind gemäß § 37 (3) HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung 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.

Es ist die Schaffung von Ersatzlebensraum durch die Anbringung von geeigneten Nistkästen für die Sumpfmehre zu beachten. Hierfür können bereits vorhandene Meisennistkästen genutzt werden. Die Nistkästen sind vor Beginn der Brutzeit (01.03. 30.09.) an einer geeigneten Stelle anzubringen und regelmäßig zu reinigen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF / FCS) Feldlerche:
Herstellung und Pflege von mehrjährigen Blühstreifen/ -flächen auf einer Gesamtfläche von mind. 1.250 m² am Südrand des Flurstückes 157/2 in der Flur 4 der Gemarkung Münster („Sicherungsfläche für CEF-Maßnahmen“):
Saatgut: Rebhuhn- und Feldlerchenmischung z.B. von Saaten-Zeller oder vergleichbaren gemäß der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angeführten Zusammensetzung.
Kein Einsatz von Dünger, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 16.08.2024 (Seiten 35 und 36) wird explizit hingewiesen.

Gemarkung: Münster, Flur 4, Flurstück 157/2



Informelle Darstellung, ohne Maßstab!

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 Röthges“ im Stadtteil Röthges, 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

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.

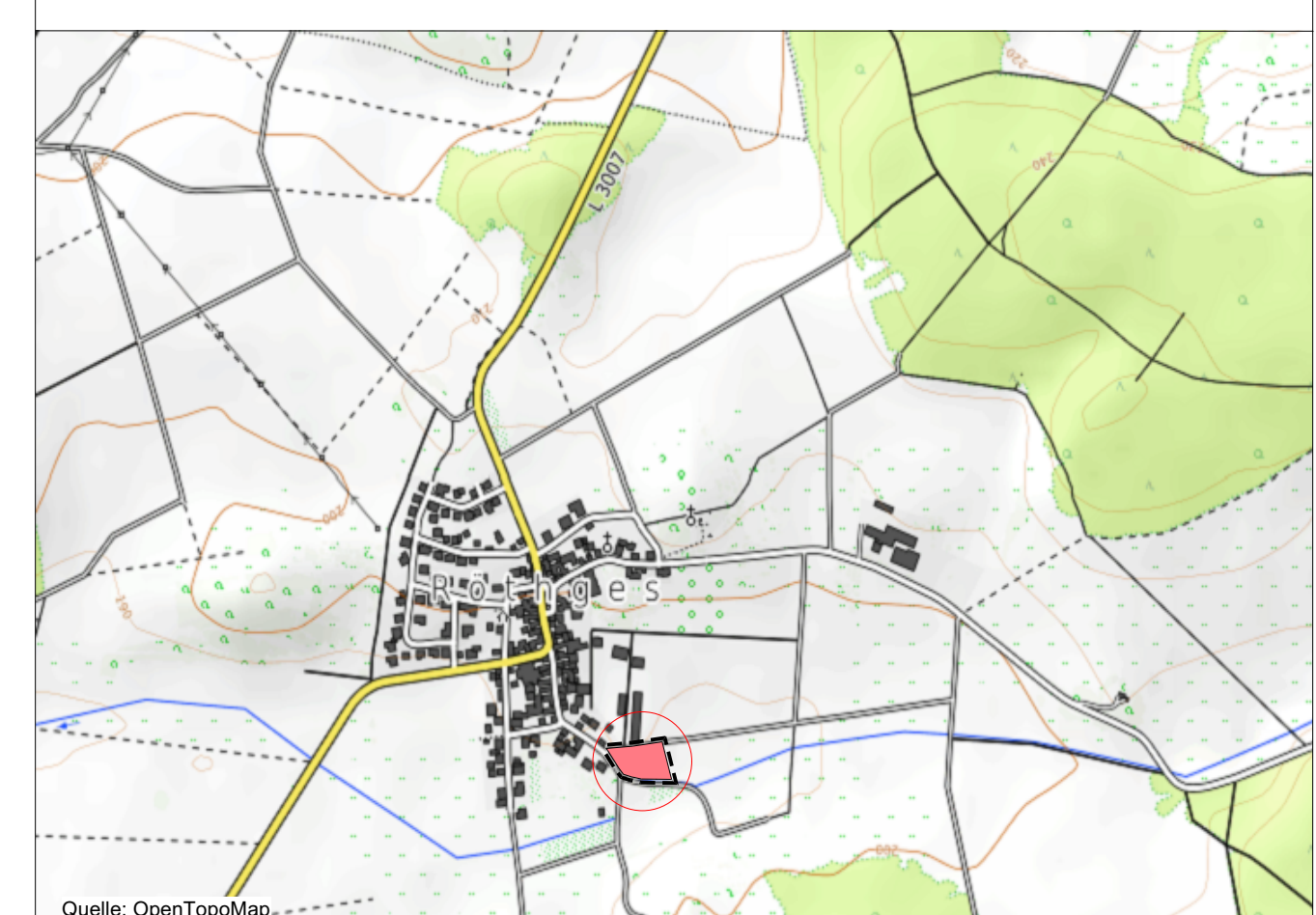
Laubach, Siegel der Stadt

Meyer
Bürgermeister



Stadt Laubach, Stt. Röthges

Bebauungsplan "Feuerwehr Röthges"



Quelle: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

| SATZUNG | | Format (in cm) | 88 x 60 | Maßstab | 1: 500 |
|---------------------------------|------------------------|----------------|---------------------|---------|--------|
| Art der Änderung | Datum | Bearbeiter | /digit. Bearbeitung | | |
| Vorentwurfsfassung | 12.09.2023, 20.11.2023 | M. Röck | /A. West | | |
| Gewässerabstand, verbr. Hecke | | | | | |
| Entwurfsfassung | 12.03.2024, 10.07.2024 | | | | |
| Erg. CEF-Feldlerche, Ökopunkte, | | | | | |
| wasserrechtliche Fests. | 21.11.2024, 28.11.2024 | | / N. Meyer | | |
| Fassung zur Satzung | 20.01.2025 | | | | |

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