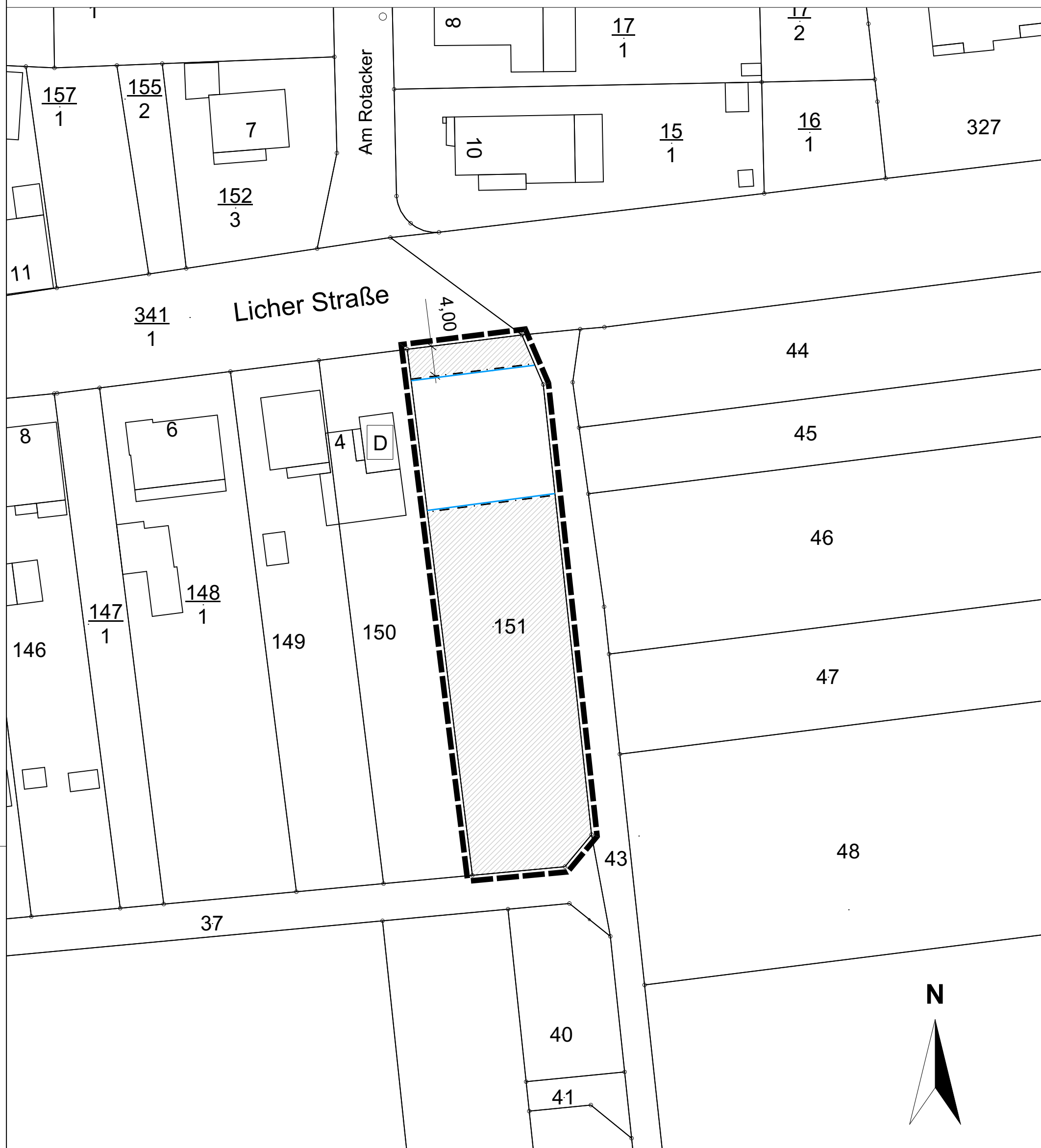




Stadt Laubach, Stt. Münster

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
„Licher Straße“



I Rechtsgrundlagen

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

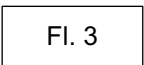
II

Zeichenerklärung

1

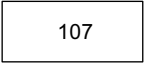
Katasteramtliche Darstellungen

1.1



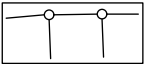
Flurgrenze, Flurnummer

1.2



Flurstücksnummer

1.3



Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

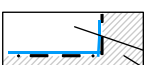
2

Planzeichen

2.1

Baugenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1.1

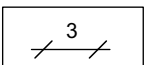


Baugrenzen
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2.2

Sonstige Planzeichen

2.2.1



Bemaßung

2.2.2



Abgrenzung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogenen Fläche
(„Ergänzungslinie“ - Bereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB)
= räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

2.2.3



Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG
(außerhalb des Geltungsbereiches/ aus Gründen der Information!)

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, weifugiges Pflaster, Kies)

2

Gem. § 9 (1) 20 BauGB (Biotoperhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen):
Die Wiese (südlich der festgesetzten überbaubaren Fläche) ist 2-mal jährlich ab 01.06. und ab 01.09. zu mähen, das Mähgut ist nach mindestens 3-tägiger Trocknung abzuräumen (Voraussetzung für Aushagerungseffekt). Nicht zulässig sind jede Art von Düngung, jede Art von Bodenbearbeitung, Beweidung (z.B. mit Schafen), Errichtung von baulichen Anlagen und Anpflanzen von Ziergehölzen.
Die 5 in der Südhälfte vorhandenen Obstbäume sind jährlich zu pflegen. Vorhandene Baumhöhlen und Stammanrisse sind zu erhalten. Als Ersatz für den im Baubereich abgängigen Apfelbaum sind 3 hochstämmige Apfel- und Birnbäume zu pflanzen und jährlich zu pflegen. Darüber hinaus nur Nachpflanzung abgestorbener Bäume (unter Bellassung des Totholzes), keine sonstigen Gehölz- oder Baumpflanzungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt 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 ortsnahe 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 Wasserschutgebiet (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. 28.02.) zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver 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 Licher Straße sind auszuschließen.

Biotopschutz
(Landkreis Gießen, FD 72, Naturschutz Schreiben vom 20.12.2024)
„Wir weisen abschließend darauf hin, dass die biotopschutzrechtlichen Vorgaben des § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich machen. Unter der Voraussetzung, dass der geplante Ausgleich vertraglich gesichert ist, kann die Erteilung dieser Ausnahme in Aussicht gestellt werden.“

4

Wasserschutzzone
Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzbereiches Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden 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.

5

Lärmimmissionsschutz
(Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2 Schreiben vom 12.12.2024)
Die (in der Stellungnahme) angefügten Auszüge aus dem Lärmviewer Hessen des HLNUG deuten eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts an.
Durch entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen sollte auf Planungsebene sichergestellt werden, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Gebäudegestaltung erforderlich werden können. Der Nachweis nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
(Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zur Ergänzungssatzung wird hingewiesen).

6

Anbauverbot, Zugangs- und Zufahrtsverbot
HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg Schreiben vom 06.12.2024)
Zur Umsetzung der vorgelegten Ergänzungssatzung wird eine Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt notwendig. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt an den östlichen Rand des Plangebietes kann in Aussicht gestellt werden.
(Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zur Ergänzungssatzung wird hingewiesen).

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ortsübliche Bekanntmachung	19.09.2024
im „Laubacher Anzeiger“:	_____
www.laubach-online.de	_____
2. Gelegenheit 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: _____	
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:	_____
Laubach, _____ Siegel der Stadt	
Meyer Bürgermeister	

B. Ausfertigung:

Die Ergänzungssatzung § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Licher Straße“ im Stadtteil Münster, 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 der Ergänzungssatzung der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Laubach, _____ Siegel der Stadt	
Meyer Bürgermeister	

C. Inkrafttreten:

Die Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) „Licher Straße“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt. Die Ergänzungssatzung und tritt gemäß § 34 (6) i.V.m. §10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

im „Laubacher Anzeiger“:	_____
www.laubach-online.de	_____

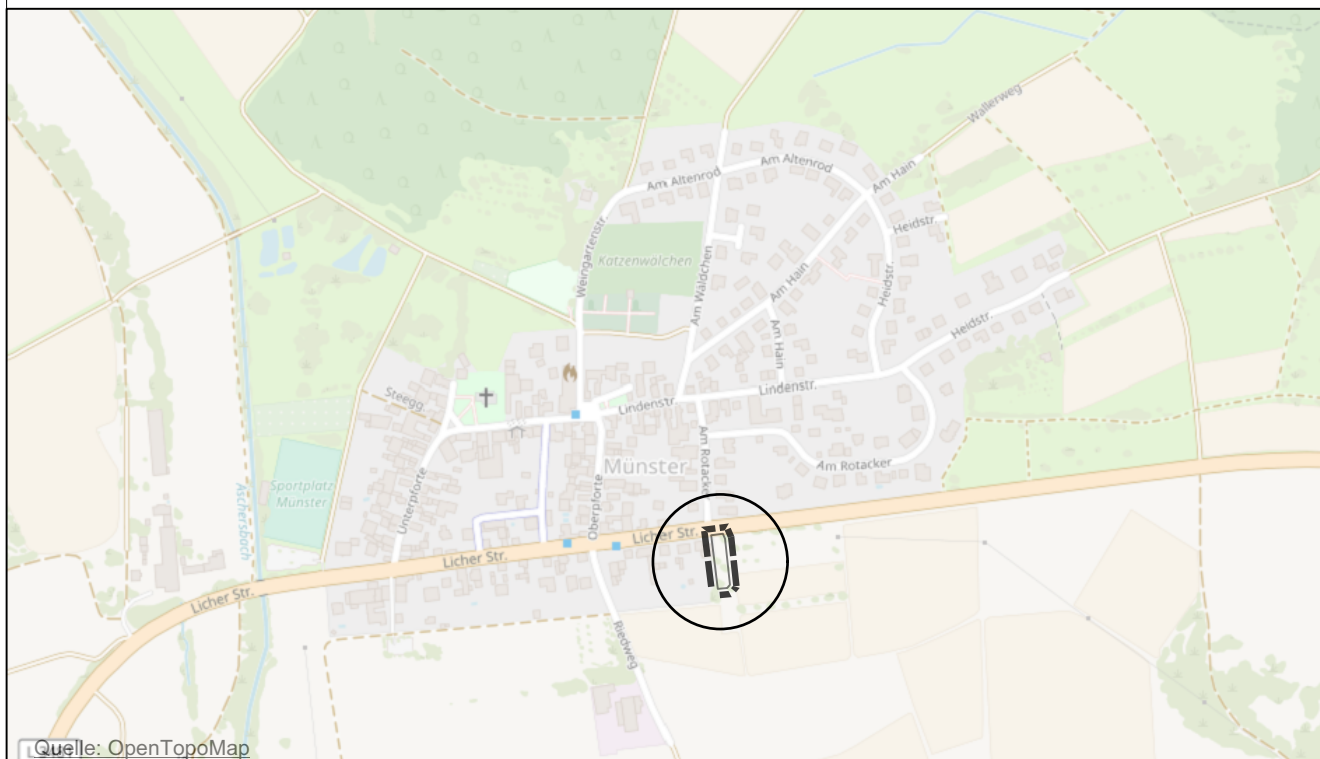
Damit ist die Ergänzungssatzung rechtskräftig.

Laubach, _____ Siegel der Stadt	
Meyer Bürgermeister	



Stadt Laubach, Stt. Münster

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
„Licher Straße“



Quelle: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	68 x 60	Maßstab	1: 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurf	24.10.2024		M. Rück	/ N. Meyer
Erg. Hinweise: Biotopschutz, passiver				
Lärmschutz, Ortsdurchfahrt	04.02.2025			
Fassung zur Satzung	07.02.2025			

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

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: matthias.rueck@seifertplan.de

