

Stadt Lauterbach, Stadtteil Maar

Bebauungsplan "Südlicher Eichberg" - 1. Änderung



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH max.*	Dachform	Dachneigung
1	MI	0,4	0,5	I	o	6,0 m	FD, SD, WD	0 - 30°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Eichberg“ werden durch die vorliegende 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Eichberg“ werden durch die vorliegende 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 5** Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max.* Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - Rad- und Fußweg
 - LW Landwirtschaftlicher Weg
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 0,4 KV-Freileitung und 20 KV-Freileitung (nicht eingemessen)
- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)
- Erdgasversorgungsleitungen (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
 - Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 - Entwicklungsziel: Feuchtbioptop
 - Anpflanzung von Laubbäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Mischgebiet (gilt für MI 1 - MI 3)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Vergnügungstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).
 - Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen wie notwendige Stützmauern oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB
 - Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB: Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weifügigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 - Maßnahmen: Auf der Fläche ist das vorhandene Grünland durch 1-2 schürige Mahd extensiv zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig.
 - Entwicklungsziel: Feuchtbioptop
 - Maßnahmen: Die Fläche ist als Feuchtgrünland zu entwickeln. Hierzu sind drei bis zu 20 cm tiefe Geländemulden mit einer Fläche von jeweils 100 m² herzustellen. An die Ränder der Geländemulden sind Plaggen aus der bestehenden und durch diesen Bebauungsplan überplanten Feuchtwiese zu verpflanzen. Das Feuchtgrünland ist durch eine 1-2 schürige Mahd extensiv zu pflegen (1. Mahd ab dem 15. Juni). Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste.
 - Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern gemäß Vorgabe auf der Plankarte. Siehe Artenauswahl.
 - Artenauswahl
 - Bäume 2. Ordnung**
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten
 - Sträucher**
 - Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Viburnum opulus - Gew. Schneeball
 - Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Sambucus nigra - Schw. Holunder

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- Dachgestaltung
 - Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
 - Zulässig sind Flach-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 30°. Die Festsetzung gilt für die Haupt- und Nebendächer der Gebäude.
 - Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, schwarze, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen
 - Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Offene Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig unzulässig.
- Nachbargebäude (insbesondere nebeneinanderliegende Garagen) und Einfriedigungen sind in Baugestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Grundstücksfreiflächen
 - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Siehe Artenauswahl. Die unter den Festsetzungen 1.5 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lauterbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Bauverbotszone
 - Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStVG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
- Artenschutz: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Osthessen Netz GmbH.
- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
- Im Plangebiet befinden sich 0,4 KV-Kabel sowie 20 KV-Kabel. Zusätzlich befinden sich am Rand des Plangebietes ein Lichtmast und eine Zählersäule.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.08.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.08.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 15.09.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Lauterbacher Anzeiger.

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lauterbach, den _____

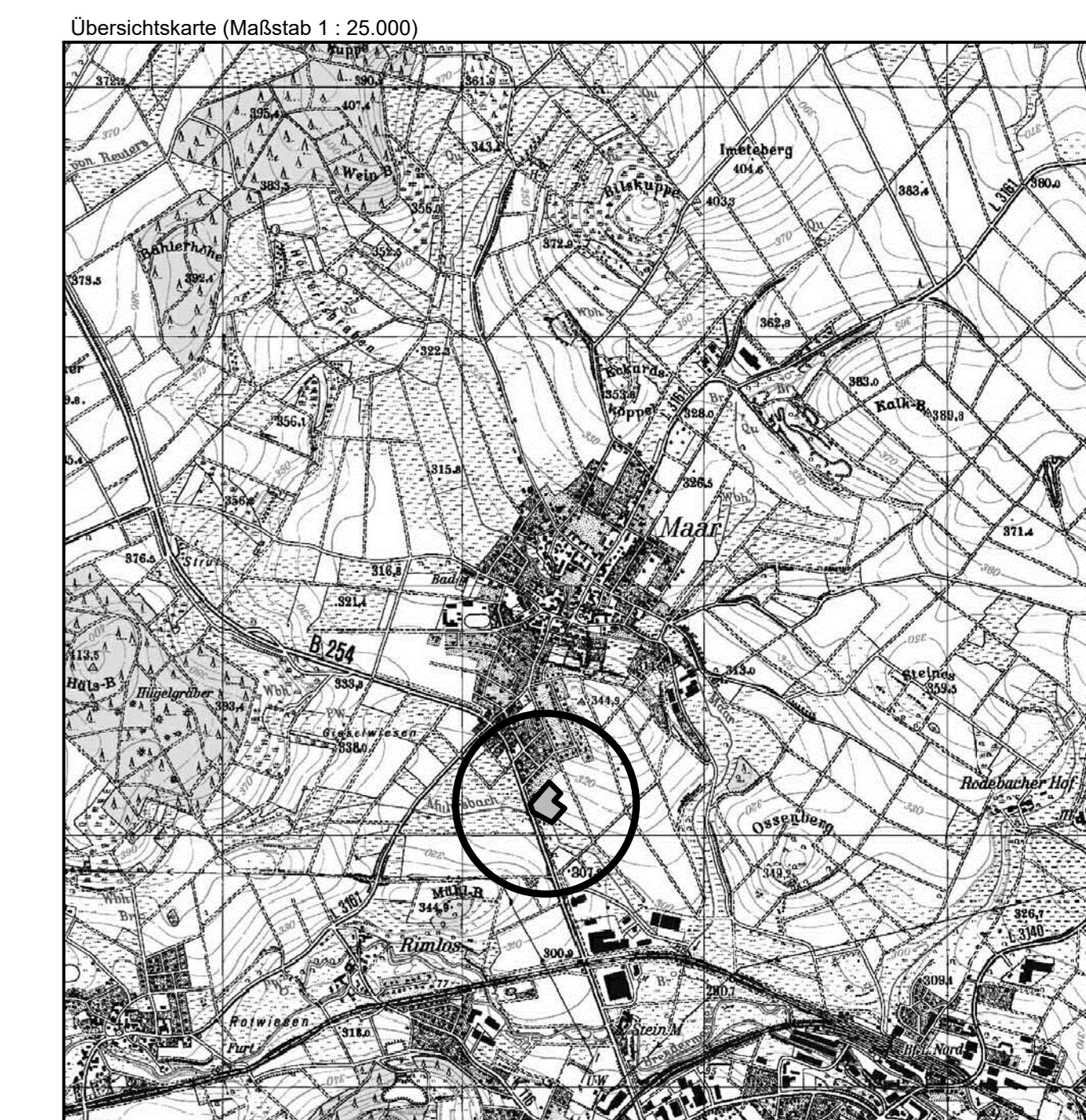
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Lauterbach, den _____

Bürgermeister



Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax 06403/9537-30

Stand: 01.08.2017
12.10.2017

Bearbeiter: Wolf, Licher
CAD: Schmitt, Licher

Maßstab: 1:500