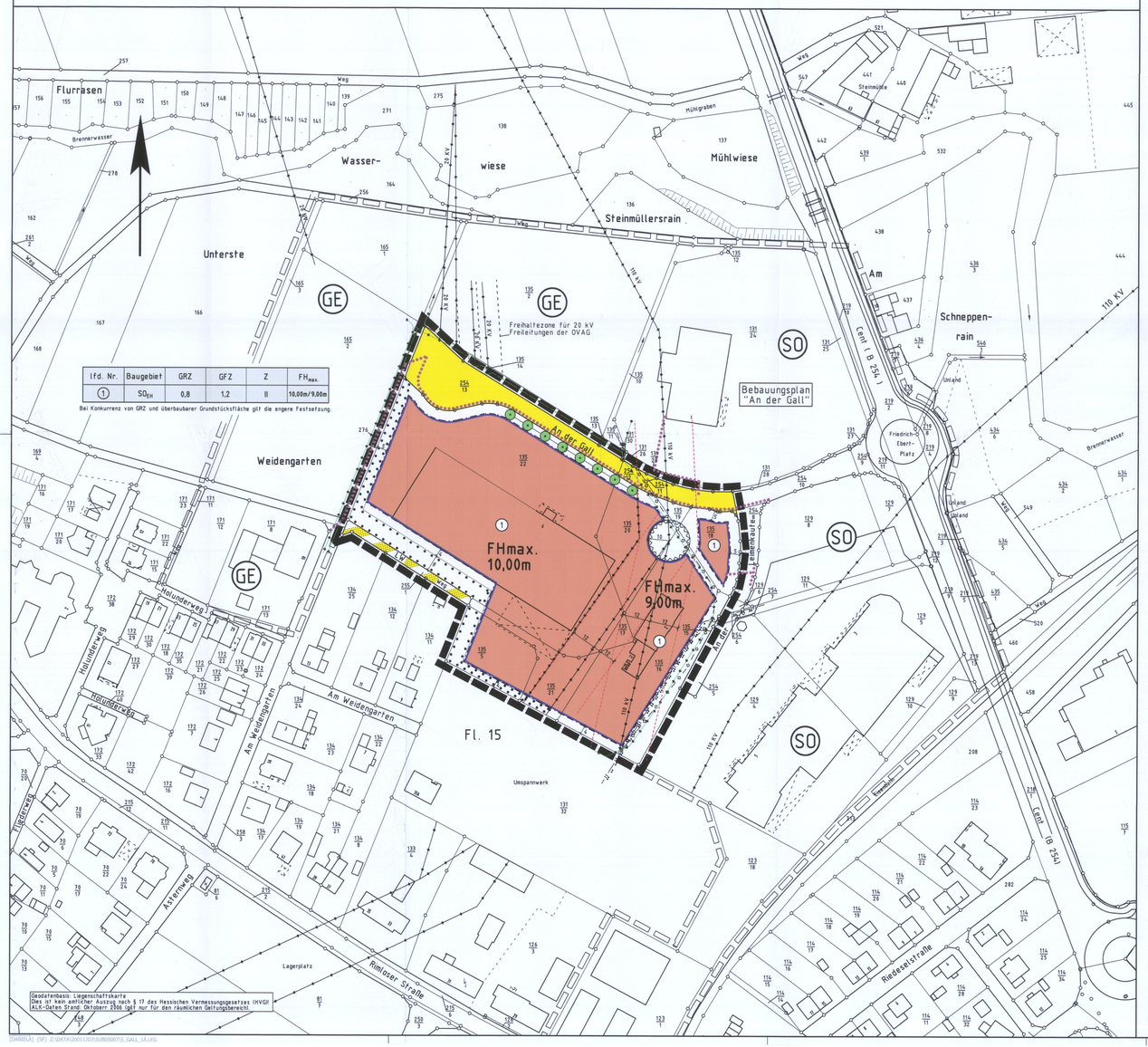
Stadt Lauterbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"An der Gall"

1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$
1	SO_{EH}	0,8	1,2	II	10,00m/9,00m

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

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGV)
ALK-Daten Stand: Oktoberv 2006 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 15 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 135/22 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.1.2 SO_{EH} Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Garten- und Baumarkt

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.2.1 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.2.4 $FH_{max.}$ Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss Rohfußboden

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO siehe textliche Festsetzung 2.3.1

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

1.2.4.3.1 LW Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

1.2.5.1 110kV Freileitung der Eon mit Schutzstreifen (Lage nicht eingemessen)

1.2.5.2 Leitung (Lage nicht eingemessen)

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)

1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung

1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Mast der 110kV Freileitung, siehe textl. Festsetzung 2.3.2

1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.8 Sonstige Darstellungen

1.2.8.1 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Gall"

1.2.8.2 Vermaßung (verbindlich)

1.2.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1.2.9.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

1.2.9.2 Leitungen der Stadtwerke Lauterbach (nicht eingemessen)

1.2.9.3 vorhandene Fernmeldekabeltrassen der OVAG (nicht eingemessen)

1.2.9.4 vorhandene 20 kV-Kabeltrasse der OVAG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Gall" werden durch den Bebauungsplan „An der Gall" – 1. Änderung aufgehoben.

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO gilt für das Sonstige Sondergebiete – Großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Garten und Baumarkt:

2.1.1.1 Folgende Nutzungen sind in den jeweiligen Gebieten zulässig:
Garten- und Baufachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 8550 m² einschl. eines überdachten Freigeländes von 920 m² und eines nicht überdachten Freigeländes von 2600 m² Grundfläche.

2.1.1.2 Folgende Sortimente und Verkaufsflächen sind ausschließlich max. zulässig:
Elektroartikel-/Maschinen 525m²
Farben, Tapeten 400m²
Werkzeuge, Eisenwaren, Autozubehör 425m²
Bauelemente, Baustoffe, Putze und Fliesen 850m²
Sanitär, Installation und Badausstattung 500m²
Kleinmöbel, Holz und Leisten 1.100m²
Baumschul- und sonstige Pflanzenwaren, Erde, Dünger und Gartengeräte sowie Campingartikel und Gartenmöbel 2.050m²
Tiernahrung, Pflege und Reinigungsmittel, Zäune sowie zoologischer Bedarf 625m²

2.1.1.3 Folgende innenstadtrelevante Randsortimente sind nicht zulässig:
a)Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren/Büroorganisation
b)Kunst/Antiquitäten
c)Baby-/Kinderartikel
d)Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e)Unterhaltungselektronik
f) Foto/Optik
g)Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haustextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h)Musikalienhandel
i) Uhren/Schmuck
j) Spielwaren/Sportartikel

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt für die Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet:

2.2.1 Die max. Firsthöhenanlage (FH) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils an dem tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes. Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen.

2.2.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Firsthöhe hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 BauNVO gilt für das Sondergebiet:

2.3.1 Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.2 Im Bereich der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gilt: Stellplätze mit Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig.

2.4 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB – Eingriffsminimierung:

2.4.1 Zur Gliederung der Fassaden sind über 80m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

2.4.2 Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (Arten und Sortierung gem. Pflanzliste) anzupflanzen

2.4.3 Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 5 Stellplätze einen großkronigen Laubbaum gemäß Pflanzliste 2.5.2 zu pflanzen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Lauterbach sind die Bäume in räumlich und funktionalen Zusammenhang z.B. am Rand ohne Bauminseln zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

2.4.4 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

2.4.5 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden.

2.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

2.5.1 Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste 2.5.2 an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5.2 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 1.Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Juglan regia - Walnuss

Bäume 2.Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Prunus spinosa - Schlehe

Kletterpflanzen
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / Hess. Bauordnung) (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO2002)

3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO (Dachneigung / Dachform / Dachfarbe): Dachform und Dachneigung:

3.1.1 Für Hauptgebäude sind Tonnen-, Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.

3.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ebenso wie Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB + Hinweise

4.1 Alle unterirdischen Leitungstrassen sind mit einem beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 2m zu sichern und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Leitungstrassen incl. Schutzstreifen werden zu Gunsten der Stadt Lauterbach, der Stadtwerke Lauterbach sowie der OVAG mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

4.2 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG; Niederlassung Eschborn.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.08.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.10.2008 im Lauterbacher Anzeiger.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 11.12.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 31.10.2008 im Lauterbacher Anzeiger.

3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 05.11.2008 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 11.12.2008 festgelegt.

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 31.03.2009 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Lauterbach, den 2.6.2009

Stadt Lauterbach (Hessen) Stadtverordnetenvorsteher

Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 13.6.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Lauterbach, den 15.6.2009

Stadt Lauterbach (Hessen) Stadtverordnetenvorsteher

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stadt Lauterbach, Kernstadt
Bebauungsplan "An der Gall"
1. Änderung
Satzung

Stand:	21.08.2008
	22.09.2008
	24.09.2008
	31.03.2009
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Beil. Schn.
Plangröße:	114 x 64 cm
Maßstab:	1 : 1.000