



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 Planzeichenverordnung (PlanzVO),
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
 Hessisches Ausführungsgesetz zum
 Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 Hessisches Wassergesetz (HWG),
 Hessische Bauordnung (HBO)
 in der bei der maßgeblichen Auslegung
 des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
Fl. 44	Flurnummer
o	Polygonpunkt
35 20	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB),
 vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2

GRZ	Maximal zulässige Grundfläche in qm
OKmax.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika), Bezugshöhe = Straßenachse

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsfächen, Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfäche (§9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Allgemeine Straßenverkehrsfäche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**
 In den nicht überbaubaren Flächen können Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Hoffflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Umwelt- und Artenschutz:

Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Bauzeitenbeschränkung nach § 39 und 45 BNatSchG

Die gesamte Baufeldräumung, einschließlich notwendiger Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Sind die Bauflächen geräumt und die Baustelle eingerichtet, können die Bauarbeiten in der Brutzeit fortgesetzt werden.

Saatgut, Anpflanzungen

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur standortgerechtes Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden bzw. klimaresilienter Arten.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2022.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs im Sinne § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Lauterbacher Anzeiger am _____.	BEKANNTMACHUNG der Offenlage im Lauterbacher Anzeiger am _____.
Der Magistrat Rainer-Hans Vollmöller Bürgermeister	Der Magistrat Rainer-Hans Vollmöller Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE im Sinne § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.	SATZUNGSBESCHLUSS Stadtverordnetenversammlung am _____.
Der Magistrat Rainer-Hans Vollmöller Bürgermeister	Der Magistrat Rainer-Hans Vollmöller Bürgermeister
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Der Magistrat Rainer-Hans Vollmöller Bürgermeister	
RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im Lauterbacher Anzeiger vom _____.	
Der Magistrat Rainer-Hans Vollmöller Bürgermeister	

