



---

Bauleitplanung der Stadt Lauterbach, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des  
Bebauungsplanes „Im Kleinfeldchen / Eichwiesen“**

Planstand: 27.05.2020

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.1.1 Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

### **1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2) gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Alle anderen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen ab Höhenpunkt (Bestand) über NN (Normalnull).**

### **1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## **1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

## **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern gilt eine Wohnung je Haushälfte) zulässig.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB)**

### **1.5.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. 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.**

- 1.5.2 Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken  
Maßnahmenempfehlungen: Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut als Extensivgrünland zu entwickeln. Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

## 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Gemarkung Frischborn, Flur 41, Flurstück 6 teilweise - Entwicklungsziel: Streuobstwiese  
Maßnahmen: Je Baumsymbol ist ein bewährter Hochstamm-Obstbaum (v., STU 8-10) anzupflanzen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Fläche ist extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine extensive Beweidung zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

### Sortenauswahl

Rote Sternrenette - Apfel  
Roter Boskoop - Apfel  
Graue französische Renette - Apfel  
Rheinischer Bohnapfel – Apfel  
Riesenboiken - Apfel  
Gravensteiner - Apfel  
Roter Trierer Weinapfel - Apfel  
Winterglockenapfel - Apfel  
Roter Herbstkalvill - Apfel  
Winterrambour - Apfel  
Kaiser Wilhelm - Apfel  
Schöner von Nordhausen - Apfel  
Jakob Lebel - Apfel  
Clapps Liebling - Birne  
Gute Graue - Birne  
Frühe von Trevoux - Birne  
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche – Kirsche

## 1.7 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

Das Defizit von 404.576 Biotopwertpunkten wird einer Ökokontomaßnahme der Stadt Schotten zugeordnet. Die Ersatzmaßnahme „dauerhafte Flächenstilllegung von naturnahen Laubwaldbeständen“ befindet sich in der Gemarkung Schotten, Flur 8, Flurstück 68/1 teilweise. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wurde nachrichtlich übernommen.

## 1.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

## 1.9 Artenliste (Empfehlung):

Laubbäume 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 mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	-	Filz-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	-	Wohlr riechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	-	Echter Wein

Sedum-Kraut-Begrünung:

Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

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

## 1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Für den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. In den gemäß Plankarte 2 als Lärmpegelbereiche III bis IV festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018 (Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen), Abschnitt 7 erfüllen.

Lärmpegelbereich III = Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ ): 60 - ≤ 65 dB

Lärmpegelbereich IV = Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ ): 65 - ≤ 70 dB

In Räumen im Lärmpegelbereich  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

### **1.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

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

### **2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **2.1.1 Dachneigung:**

Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 45°.

Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10 ° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste 1.9). Dachflächen, die für die Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

#### **2.1.2 Dachform:**

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

### **2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.2.2 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum, zu landwirtschaftlichen Wegen oder im Böschungsbereich handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

## **2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.3.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt 1 Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Artenliste siehe unter 1.9. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)**

### **3.1 Stellplätze**

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.

### **3.2 Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, bspw. durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich der Abwassermenge verringert werden.

### **3.3 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **3.4 Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. 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 sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

**3.5 DIN-Vorschriften**

Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können bei der Stadtverwaltung Lauterbach, Stadtbauamt, eingesehen werden.

**3.6** Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der OsthessenNetz GmbH.

**3.7** Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG.

**3.8 RP Gießen, Dezernat 44 Bergaufsicht**

Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Information über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.