

# Stadt Lauterbach, Kernstadt

## Bebauungsplan "Südbahnhof" - 1. Änderung und Erweiterung



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- 49 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Verwaltungen

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m ü NN, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Feuerwehrtotzufahrt

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Telekommunikationslinien (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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern

##### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungssträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Alllastenverdachtsfläche
- Zufahrten
- Stichweg (unverbindlich)

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	SO	0,8	2,4	III	325,25 m ü NN

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

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Verwaltungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
  1. Öffentliche und private Verwaltungen (z.B. Finanzamt, Amt für Bodenmanagement, etc.)
  2. Büros und Dienstleistungsunternehmen

- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (inkl. Attika) als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Flachdach) oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffeldächern gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Für das Sonstige Sondergebiet gilt: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

#### 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

- 1.2.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in den für den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- 1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitwüchsigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

#### 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.4.1 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste.
- 1.4.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben der Anpflanzung von Laubbäumen, je Symbol Anpflanzungen von heimischen Sträuchern vorzunehmen. Hier gilt je Symbol 3 Sträucher.
- 1.4.3 Artenauswahl (Empfehlung)
 

Bäume 2. Ordnung	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Prunus padus	-	Salweide
Salix caprea	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	-	

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher	-	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	-	Hassel
Corylus avellana	-	Gew. Schneeball
Viburnum opulus	-	Pfaffenhütchen
Euonymus europaea	-	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Schw. Holunder
Sambucus nigra	-	

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

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

#### 2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe: Zulässig sind Flach- und Puttdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, schwarze, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- 2.2 Einfriedungen
 

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig unzulässig.
- 2.3 Grundstücksfreiflächen
 

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 50 % 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 der Festsetzung 1.4.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

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

- 3.1 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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 4.1 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.
- 4.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. HessenArchäologie ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Gesamtanlage VII A und VII B, westliche Stadterweiterung sowie zwei Einzelkulturdenkmale: Adolf-Spieß-Straße 36 Ehem. Südbahnhof mit Güterabfertigungshalle (§2 Abs. 1 HDSchG) befinden.
- 4.3 Artenschutz: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März bis 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen oder Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Tiefbauarbeiten im Bereich des Flurstücks 207/18 sind außerhalb der Winterruhe (15. Oktober bis 15. April) der Zaundeckung durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird auf Kapitel 7.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags verwiesen.
- 4.4 RP Gießen Dezernat 41.4 Altlasten  
Altlastenverdachtsfläche mit der Schlüsselnummer 535.011.040-001.008.  
Das zuständige Dezernat empfiehlt, den oben genannten Altstandort zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsgeschichte (bedeutungslose Erkundung / Akten und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf den mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Dezernat 41.4 Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung vorzulegen.
- 4.5 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-vertreterversammlung gefasst am 09.04.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 07.06.2018  
09.07.2018
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.09.2018
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 12.09.2018  
16.10.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HAWG erfolgte durch die Stadtvertreterversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Lauterbacher Anzeiger.

#### Ausfertigungsvermerk:

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

Lauterbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

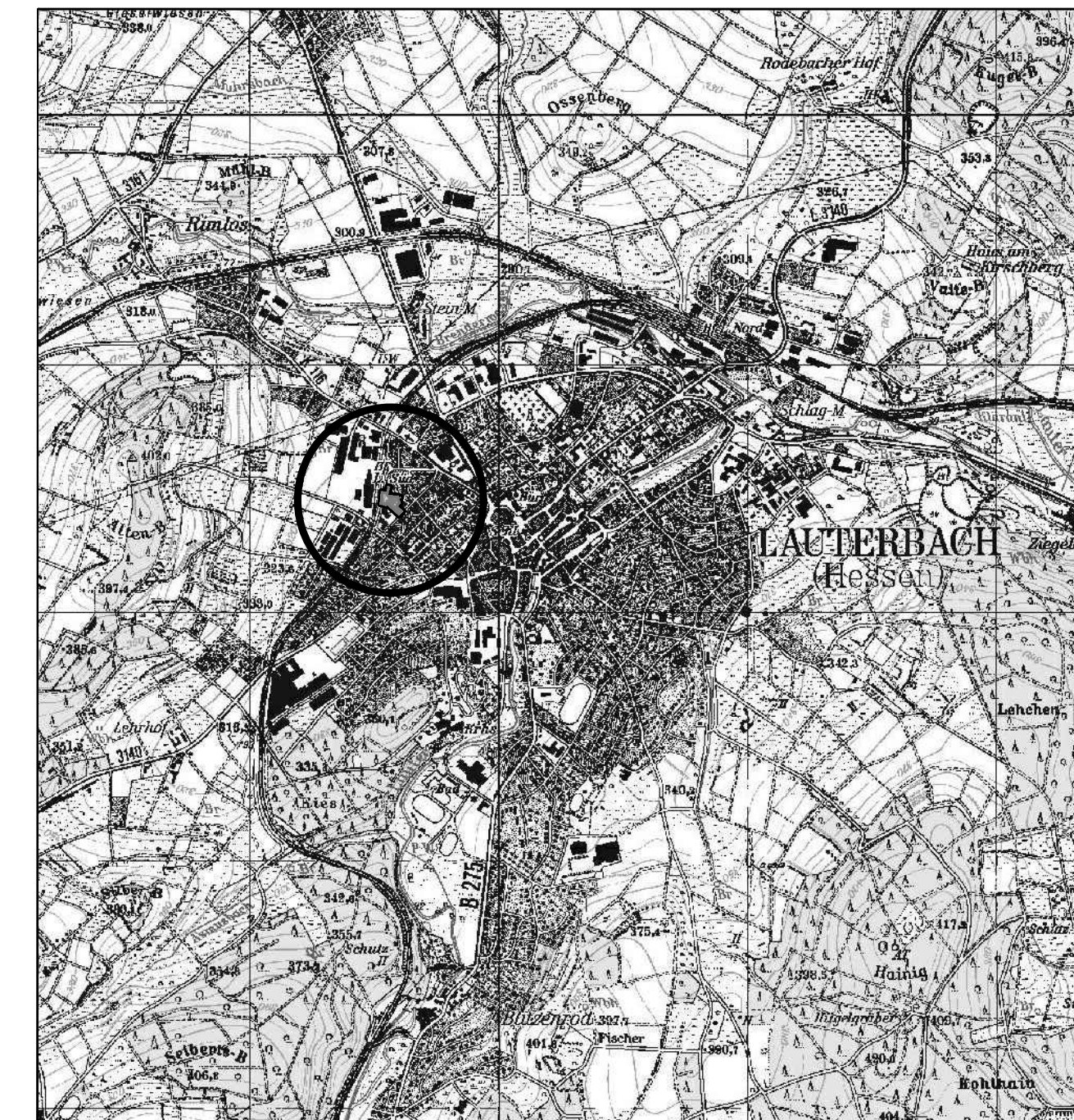
#### Rechtskraftvermerk:

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

Lauterbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 064039537-0 Fax. 064039537-30

Stand: 05.03.2018  
23.05.2018  
10.07.2018  
14.08.2018  
06.11.2018

Stadt Lauterbach, Kernstadt  
Bebauungsplan "Südbahnhof" - 1. Änderung und Erweiterung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13a BauGB)  
Satzung

Bearbeiter: Licher  
CAD: Wellstein  
Maßstab: 1 : 500