

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

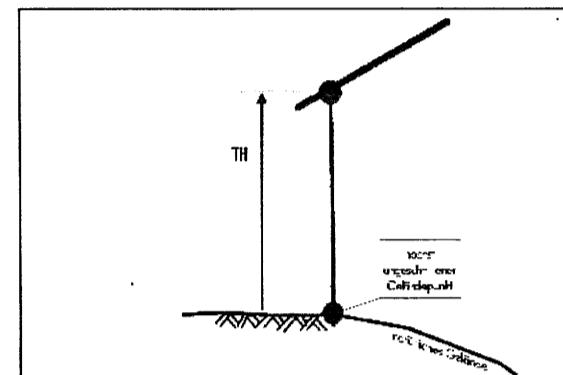
Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie der §§ 1-8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete
Das Baugebiet wird entsprechend dem Planungsziel als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen (auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) nach § 8 BauNVO, bei folgenden Einschränkungen gem. § 1 (9) BauNVO, zulässig:
Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt. Lebensmittelmärkte sind nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe (FH) ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln.



2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

Maßnahmenfläche A 1:
Die vorhandenen Fichten sind sukzessive zu entfernen und durch standortgerechte Sträucher und Bäume (gem. Artenliste) zu ersetzen. Das Grünland ist durch eine einmal jährliche Mahd (jeweils im August) zu pflegen. Entlang der Wegeparzelle sind Gehölzpflanzungen (gem. Artenliste) in kleineren Gruppen durchzuführen.

Maßnahmenfläche A 2:
Der Obstbaumbestand ist durch hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten zu ergänzen. Die Grünlandunternutzung ist in Form einer zweimal jährlich stattfindenden Mahd (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) zu sichern. Entlang der K 145 sind Gehölzpflanzungen (gem. Artenliste) in kleineren Gruppen durchzuführen.

Einfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigung sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengegebenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.

Gebäudebegrünung
An den Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Grundstücksfreiflächen
Mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten, wobei mind. 50 % dieser Flächen mit Gehölzen (gem. Artenliste) zu bepflanzen sind.

Begrünen von Stellflächen
Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je vier Stellplätze ein großkröniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Befestigung von Flächen
Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster. Wenn betriebliche Belange es erfordern, kann auf eine wasserdurchlässige Bauweise verzichtet werden.

3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen der Ausgleichsflächen A1 und A2 werden ausschließlich den Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets zugeordnet.

4. Artenauswahl heimischer Gehölze
Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

| | | | |
|--------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
| Bäume: | | Sträucher: | |
| Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten): | | Weißdorn (Crataegus monogyna) | |
| | | Hasel (Corylus avellana) | |
| | | Pfaffenhütchen (Euonymus euro) | |
| | | Schneeball (Viburnum opulus) | |
| | | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | |
| | | Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra) | |
| Mandel-Weide (Salix triandra) | | Fassadenbegrünung: | |
| Stieleiche (Quercus robur) | | Waldrebe (Clematis vitalba) | |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | | Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | | Efeu (Hedera helix) | |
| Birke (Betulus pendula) | | Hopfen (Humulus lupulus) | |
| | | Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium) | |
| | | Immergrünes Geißblatt (Lonicera henn) | |
| | | Duft-Geißblatt (Lonicera heckeri) | |
| | | Kletter-Knöterich (Polygnum auberti) | |
| | | Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) | |
| | | Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) | |
| | | Weinrebe (Vitis vinifera) | |
| | | Blauregen (Wisteria sinensis) | |
| Schnitthecken: | | | |
| Liguster (Ligustrum vulgare) | | | |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | | | |
| Kornelkirsche (Cornus mas) | | | |
| Feldahorn (Acer campestre) | | | |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | | | |

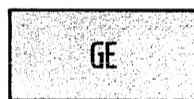
Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



GE1 und GE2 siehe textl. Festsetzungen Nr. 5 (Lärmschutz)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Baumassenzahl (BMZ)

BMZ mit Dezimalzahl z.B. BMZ 3,0

2.2. Grundflächenzahl

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ

2.3. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Firsthöhe FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze

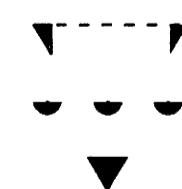
4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

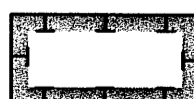
Einfahrt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



5.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Bäume



Erhaltung:

Bäume



Erhaltung:

Sträucher



6. Sonstige Planzeichen

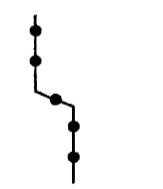
6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



6.2. Bereich mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



6.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Siehe textl. Festsetzungen Nr. 5 (Lärmschutz)

6.4. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°



6.5. Sichtflächen

5. Hinweise

- Das Plangebiet liegt in der Zone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Lauter und Wetterfeld der OVAG. Die Verbote der Festsetzungsverordnung sind zwingend einzuhalten.
- Bei der Verwendung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten.
- Die Erschließung der Parzellen 88/2 und 88/3 ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte über die Parzelle 88/1 zu sichern.
- Der Geltungsbereich liegt im Bereich von vier Bergwerksfeldern. In zwei der Felder sind bergbauliche Aufschluß- bzw. Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

| | | | |
|--|---------------------|-------|----------------------------|
| | Grundstücksgrenze | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
| | Flurgrenze | 70/1 | Flurstücksnummer |
| | vorhandene Bebauung | 400. | Vermessungspunkt |

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Laubach Gemarkung: Lauter
Flur: 11 Maßstab:
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 22.5.23 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Im Auftrag 22. Mai 2003

-KATASTERAMT-

Aufstellungsbeschluß

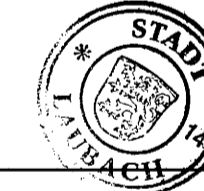
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Saldverordnetenversammlung am 11.12.1995 gefaßt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.1996 bis einschließlich 02.02.1996 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.12.1995.

Erneute Offenlegung

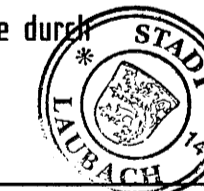
Der Entwurf wurde nach § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 28.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.04.2003.



Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Beschlußfassung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.11.2003.



Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 22.04.04 in Kraft.



Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT LAUBACH

MAGISTRAT DER STADT LAUBACH FREDRICHSTR. 11 35321 LAUBACH

BEBAUUNGSPLAN "WALKMÖHLE" IN DER GEMARKUNG LAUTER

| | | |
|---------------------|---------------------------|------------------------|
| OBJEKT NR. 02/13 | RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG | MASS-STAB 1 : 1.000 |
|---------------------|---------------------------|------------------------|

BEARBEITUNGSSTAND: JANUAR 2003, FEBRUAR 2003, APRIL 2003, NOVEMBER 2003

BEARBEITET: G. VOLLHARDT CAD: NV

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
BAHNHOFSTRASSE 6 - 35435 WETTENBERG - TEL. 06406/8324-0 - FAX 06406/8324-40 - gvollhardt@baskat.de