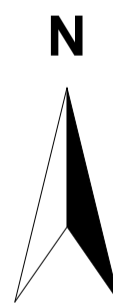
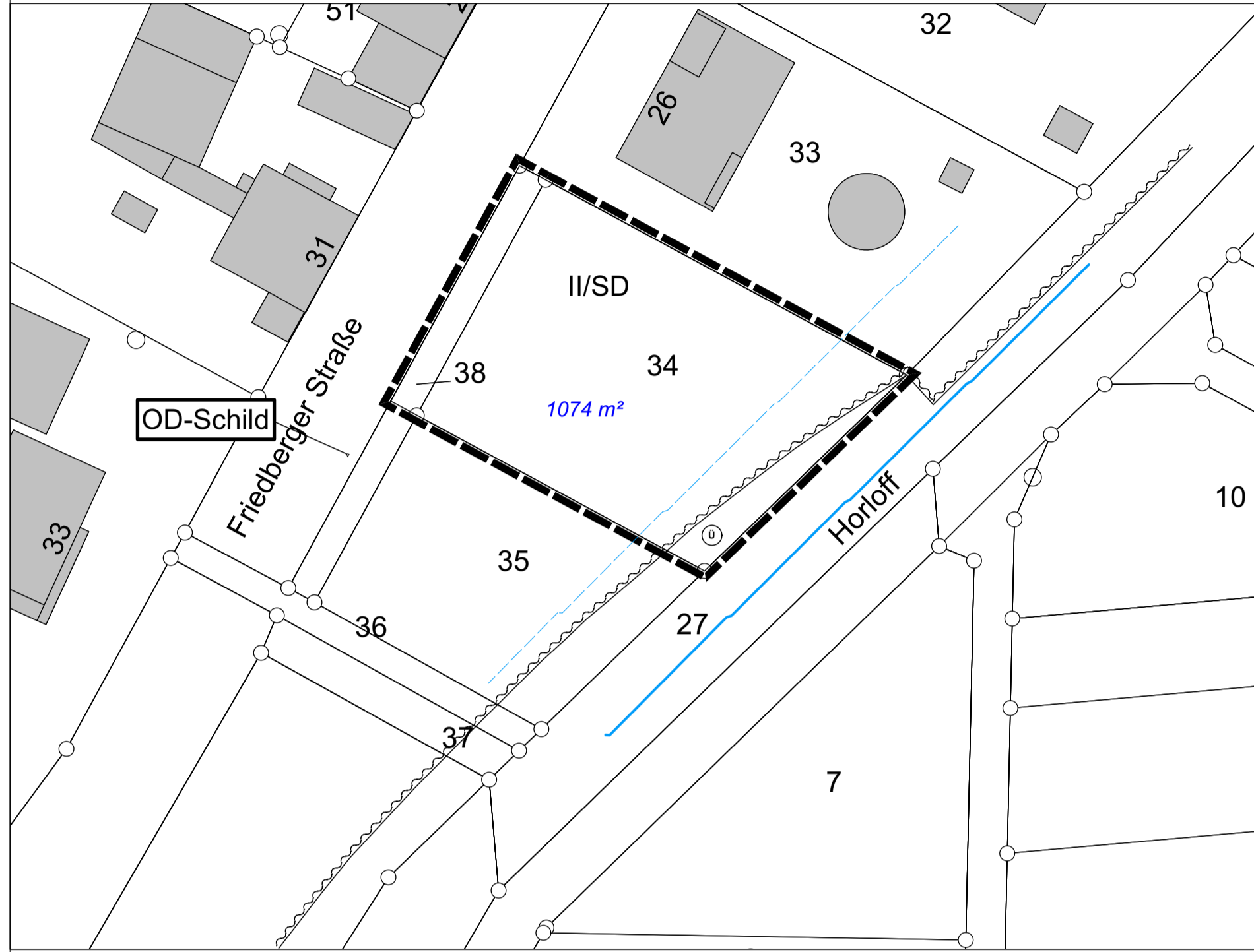




# Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen

## Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

### "Friedberger Straße"



#### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

#### II Zeichenerklärung

##### 1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### 2 Planzeichen

##### 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1.1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

##### 2.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB)

- 2.2.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 04/ 2022)
- 2.2.2 Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG, Natureg Viewer Hessen, 04/2022)

##### 2.3 Sonstige Planzeichen

- 2.3.1 i.V.m. § 91 (1) Satteldach
- 2.3.2 Bemaßung
- 2.3.3 Abgrenzung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteingebezogenen Flächen ("Ergänzungslinie" - Bereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB)

#### III Textliche Festsetzungen

- 1 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Grundstückszufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, weitflüchiges Pflaster, Kies)
- 2 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) S. 4 BauGB: Der ermittelte Kompensationsbedarf (in Höhe von 7.3.22 Biotopwertpunkten) wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach vollständig ausgeglichen. Auf die vertragliche Regelung zwischen der Stadt Laubach und dem Vorhabenträger/ der Vorhabenträgerin wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Festsetzungen der vorliegenden Satzung sowie den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB.

#### IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 1 **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 (2) WHG).  
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 2 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.  
Auf die Anzeige- und Sicherungspflicht des § 21 HDSchG wird hingewiesen.
- 3 **Artenschutz:**  
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.  
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur **außerhalb** der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. 28.02.) zulässig  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) empfohlen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.  
Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.  
Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Friedberger Straße sind auszuschließen.
- 4 **Wasserschutzzone**  
Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB, sowie im Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (qualitative Schutzzone III). Die jeweilige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

#### V Vermerke

##### A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung \_\_\_\_\_  
- ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" \_\_\_\_\_  
[www.laubach-online.de](http://www.laubach-online.de) \_\_\_\_\_
2. Gelangenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB  
- ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" \_\_\_\_\_  
[www.laubach-online.de](http://www.laubach-online.de) \_\_\_\_\_  
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
- Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange \_\_\_\_\_
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: \_\_\_\_\_  
Laubach, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Meyer  
Bürgermeister

##### B. Ausfertigung:

Die Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) "Friedberger Straße" im Stadtteil Gonterskirchen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzung, wird hiermit ausfertigt.  
Laubach, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Meyer  
Bürgermeister

##### C. Inkrafttreten:

Die Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) „Friedberger Straße“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt  
Die Ergänzungssatzung tritt gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
Ortsübliche Bekanntmachung im "Laubacher Anzeiger" \_\_\_\_\_  
und [www.laubach-online.de](http://www.laubach-online.de) \_\_\_\_\_  
Damit ist die Ergänzungssatzung rechtskräftig.  
Laubach, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Meyer  
Bürgermeister



# Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen

## Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

### "Friedberger Straße"



Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm)	60 x 60	Maßstab	1: 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	08/2022 , 01/2024		M. Rück	/ A. West

