



.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den

Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

3.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen Nummerierung und Fläche der vorgeschlagenen Baugrundstücke

bestehender Schmutzwasserkanal bestehender Regenwasserkanal bestehende Trinkwasserleitung

bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch bestehende Kabeltrasse KabelDeutschland, unterirdisch

geplanter Regenwasserkanal

IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) LANDESBAUORDNUNG (LBauO) LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) BUNDESIMMISSIONSGESETZ (BlmSchG)

TEXTFESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung: Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: Geschoßflächenzahl 0,4 0,8 Bauweise:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 und 5 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO) I.1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den mit Ordnungsziffer 1 gekennzeichneten Bereich "Mischgebiet" (MI) nach BauNVO §6 festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO) GRZ 0,4

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO) GFZ 0,8

II, als Höchstgrenze.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Bei Erschließung von der Bergseite gilt (d. h. Baugrundstück liegt unterhalb der Erschließungsstraße):

First bzw. Attikahöhe: Max. 10,50 m

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO):

Bei Erschließung von der Talseite gilt (d. h. Baugrundstück liegt oberhalb der Erschließungsstraße):

First bzw. Attikahöhe: Max. 11,50 m

Die Höhe wird wie folgt gemessen:

 Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Attikahöhen zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (ohne Berücksichtigung von Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt: • grundsätzlich die höchste an das Baugrundstück auf Gebäudehöhe angrenzende, erschließende Verkehrsfläche (vgl. Systemskizze).



1.2.5 Geländeoberfläche

─

─

 \longrightarrow

──

─

1.2.5.1 Ordnungsbereich Für den Ordnungsbereich I wird als Geländeoberfläche gem. § 2(6) LBauO das natürliche Gelände festgelegt.

Für den Ordnungsbereich II wird als Geländeoberfläche gem. § 2(6) LBauO die Oberkante Straßenrand festgelegt. Bezugspunkt für das

jeweilige Grundstück ist die Mitte der am Straßenrand verlaufenden Grundstücksgrenze.

(§ 9 (1) Zifer 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hinweis: Ein Doppelhaus ist die Errichtung zweier selbständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander sind; Im Bereich dieses Bebauungsplanes soll die Errichtung nur auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikations-, Strom- und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB, i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie)

Nachfolgende Punkte gelten nicht für den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

zum Nachbargrundstück auf der Seite, auf der die Garage bzw. Nebenanlage errichtet werden soll.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Garagen und Nebenanlagen gilt die Höhe des Straßenrandes an der Grenze

Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziffer 14, i. V. m. Ziffer 20 BauGB)

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Versickerung / tückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Versickerungs- /Rückhaltefläche ist naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

(§ 9 (1) Ziffer 20 und 25a BauGB)

In dem ausgewiesenen Gewässerrandstreifen sind keine Baumaßnahmen zulässig. Geländeanschüttungen sind bis max. 5,0 an den

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen (TG I) § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m² sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfdm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen der Bauflächen müssen dauerhaft gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen. Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 10 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100. Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II

M 2 Anlage einer Abpflanzung (TG I) § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB

M 3 Renaturierung des "Laubachs" (TG I)

Gemäß Plan ist nach Süden eine eingrünende Abpflanzung anzulegen. Die Breite des Gehölzstreifens beträgt min. 4,60 m. Die Laubach, den Gesamtfläche beträgt ca. 475 m²

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., o.B., 60 - 100 / Heister, 2 x v., o.B. 150 - 200. Pflanzverband bei Hecken: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke, 5-reihig

Artenwahl: Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein. Die einzelnen Straucharten sind mind. in 3-er Trupps zu pflanzen.

Vorhandener Gehölzbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

§ 9 (1) Nr.20 und 25 a, b BauGB Innerhalb des ausgewiesenen Bereichs sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten

Der "Laubach" ist zu einem naturnahen Gewässer zu renaturieren:

 Führung in einem unbefestigten Bachbett, mäandrierende bzw. geschwungene Gewässerführung,

- strukturreiches Bachbett (Steine, Schwellen, usw.), wechselnde Bachbettbreite und Uferneigung,

Verwendung von standorttypischem Material, - Erosionsvermeidung bei Bedarf durch ingenieurbiologische Maßnahmen oder Natursteinschüttung.

Das alte Bachbett wird bis zur Fertigstellung des neuen beibehalten. Der Gewässerfluß wird erst nach der Fertigstellung umgeleitet. Das alte Bachbett wird dann in der befestigten Sohle aufgebrochen und verfüllt.

Ergänzungen des Ufergehölzes erfolgen westlich des neuen Bachbettes nur punktuell.

Zu pflanzen sind Gehölze aus der Artenliste IV.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., o.B., 60 - 100 / Heister, 2 x v., o.B. 150 - 200 Zum Bachlauf hin ist ein hochstaudenreicher Ufersaum durch gelenkte Sukzession zu entwickeln. Eine Mahd wird alle 3 - 5 Jahre im

M 4 Anlage eines Regenrückhaltebeckens (TG I)

Herbst durchgeführt. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 1.470,50 m².

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Plan wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Vorhandener Gehölzbestand innerhalb der ausgewiesenen Fläche wird erhalten. Nach Osten erfolgen Ergänzungspflanzungen durch Gehölze der Pflanzenlisten I und II.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., o.B., 60 - 100 / Heister, 2 x v., o.B. 150 - 200. Zu pflanzen sind geschlossene Gehölzstreifen. Bei der Verwendung von Heistern können diese mindestens 1-reihig sein, bei der

Die Fläche ist mit 93-jähriger Schwarzerle (Alnus glutinosa) bestockt, die einen einstufigen Bestand bildet.

Es werden auf mindestens 100 m² übertraufter Fläche Gehölze angepflanzt.

M5 Aufwertung eines Erlenwaldes (TG II) § 9 (1) Nr.20 BauGB

Ein Teilbereich der Parzelle 16/4, Flur 9, Gemeindewald Laubach Abt. 6 d, von 1,0 ha Größe wird zur Kompensation herangezogen.

Auszuführen ist eine Durchforstung des Erlenbestandes. Es handelt sich hierbei um eine Pflegemaßnahme ohne wirtschaftlichen Hintergrund, bei welcher der Altbestand punktuell gelichtet wird und Stockausschläge durch mehr Lichteinfall gefördert werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Die Dacheindeckung ist schieferfarben in der Farbtongebung "Rheinischer Schiefer", annähernd der Farbtöne RAL 7011, 7012, 7015 und 7031 aus dem RAL-Farbenvorlagenprogramm auszuführen. Bei Flachdächern sind auch aluminiumfarbene Trapezbleche o. ä. erlaubt.

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO) Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

Pflanzenliste I - Laubbäume Großkronige Bäume:

raxinus excelsior - Esche

Quercus petraea - Traubeneiche

Klein- bis mittelkronige Bäume:

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

(Dienstsiegel) (Karl Heinz Bohn) Ortsbürgermeister

Pyrus communis - Holzbirne Salix caprea - Salweide

Sorbus aria - Mehlbeere

bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Laubach

als Satzung beschlossen.

Laubach, den

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Acer campestre - Feldahorn

Malus sylvestris - Holzapfel

Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Haselnuß Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaea - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster nicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Rhamnus catharica - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa dumetorum - Heckenrose

Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Salweide

Lonicera periclymenum - Geißblatt Parthenocissus quinquefolia - Wilder Weir Polygonum aubertii - Knöterich <u>Pflanzenliste IV - Anpflanzungen am Laubac</u> Alnus glutinosa - Erle Fraxinus excelsior - Esche Salix cinerea - Grauweide Salix purpurea - Purpurweide Corylus avellana - Haselnuss

Humulus Iupulus - Hopfen

Pflanzenliste III - Rank- und Kletterpflanzen

Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber

Viburnum opulus - Wasserschneeball Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "In den Possewiesen" Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Laubach hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des wurde am vom Ortsgemeinderat beschlossen. Bebauungsplans "In den Possewiesen" beschlossen. Der Die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

> Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte nach der kanntmachung vomdurch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom bis Die Beteiligung der Behörden und sonstiger räger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 (6) BauGB erfolgte mit dem Beschluss vom

Der Ortsgemeinderat hat am die 2. Änderung des Bebauungsplans "In den Possewiesen" gemäß § 10 (1) BauGB

Laubach, den

Ortsgemeinde Laubach (Karl Heinz Bohn) Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung

textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des

übereinstimmen. Die für die Normgebung gesetzlich

Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates

Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, und dass die

vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

4. AUSFERTIGUNG

Laubach, den

pepr. Oktober 2015

5. BEKANNTMACHUNG

den Possewiesen" ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung wahrend der Dienststunden in der

(Dienstsiegel) (Karl Heinz Bohn) Ortsbürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung Simmern zu jedermanns

Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung

ist der Bebauungsplan amin Kraft getreten.

Laubach, den

Dienstsiegel) (Karl Heinz Bohn) Ortsbürgermeister (Dienstsiegel) (Karl Heinz Bohn) Ortsbürgermeister

bearb. Oktober 2015 Berres ez Oktober 2015 Böhm

Ortsgemeinde Laubach

Bebauungsplan "In den Possewiesen 2. Änderung, Stand: 17.01.2017

Tel.: 0 67 66 / 969 8 111 Fax: 0 67 66 / 969 8 112

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Laubach

info@berres-ingenieure.de www.berres-ingenieure.de

BERRES.

Ingenieurgesellschaft mbH

Am Südhang 25

55469 Riegenroth