



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	6. Verkehrsflächen
1.1 Mischgebiet MI	6.1 Straßenverkehrsflächen
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	6.2 Straßenbegrenzungslinie
3.1 Offene Bauweise o	6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
3.4 Baugrenze ---	
9. Grünflächen	
9.1 öffentliche Grünflächen	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
10.1 Wasserflächen	
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
13. Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
- Anpflanzen von Bäumen	
- Erhaltung von Bäumen	
15. Sonstige Planzeichen	
15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
- Ordnungsbereich I	
- Ordnungsbereich II	
- Kataster	
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
- Nummerierung und Fläche der vorgeschlagenen Baugrundstücke	
- bestehender Schmutzwasserkanal	
- Rückbau bestehender Schmutzwasserkanal	
- bestehender Regenwasserkanal	
- bestehende Trinkwasserleitung	
- bestehende Stromkabel, unterirdisch	
- bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch	
- bestehende Kabeltrasse KabelDeutschland, unterirdisch	
- geplanter Schmutzwasserkanal	
- geplanter Regenwasserkanal	
- Höhenlinien Geländeverlauf	

RECHTSGRUNDLAGEN

IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
- LANDESBAUORDNUNG (LBAuO)
- LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG)
- BUNDESMIMMISIONSGESETZ (BImSchG)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
- LANDESWASSERGESETZ (LWVG)
- GEMEINDEORDNUNG RLP (GemO)

TEXTFESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung:	Maß der baulichen Nutzung:
MI	Geschoßflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise:	Dachform:
o	

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 und 5 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den mit Ordnungsziffer 1 gekennzeichneten Bereich "Mischgebiet" (MI) nach BauNVO §§ festgesetzt.

Im gesamten Planbereich sind folgende Anlagen und Nutzungen, die in § 6 (2) genannt sind, nicht zulässig (§ 15) BauNVO:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, und §§ 16-17a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ 0,4

1.2.2 Geschosflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ 0,8

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

II, als Höchstgrenze.

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

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

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 Schrittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First).
- mittlere oder beste geschlossene Gewässerführung.
- strukturelles Bachbett (Steine, Schwellen, usw.).
- wachsende Bachbettbreite und Uferwägung.
- Verwendung von standortgerechten Material.
- Erosionsvermeidung bei Bedarf durch ingenieurbiologische Maßnahmen oder Naturschutz.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- grundsätzlich die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche (vgl. Systemskizze).
- Im Fall einer nicht eindeutigen Zuordnung gilt der Fall der bergseitigen Erschließung.

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

Pflanzverband bei Hecken: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke, 5-reihig

Der „Laubach“ ist zu einem naturnahen Gewässer zu renaturieren:

- Führung in einem unbedingten Bachbett.
- mittlere oder beste geschlossene Gewässerführung.
- strukturelles Bachbett (Steine, Schwellen, usw.).
- wachsende Bachbettbreite und Uferwägung.
- Verwendung von standortgerechten Material.
- Erosionsvermeidung bei Bedarf durch ingenieurbiologische Maßnahmen oder Naturschutz.

Das alte Bachbett wird bis zur Fertigstellung des neuen beibehalten. Der Gewässerlauf wird erst nach der Fertigstellung umgeleitet. Das alte Bachbett wird dann in der befestigten Sohle aufgetrocknet 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

Pflanzverband bei Hecken: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Es werden auf mindestens 100 m² übertraufener Fläche Gehölze angepflanzt.

M5 Aufwertung eines Erlenwäldes (TG II)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ein Teilbereich der Parzelle 164, Flur 9, Gemeindefeld Laubach Abl. 6 d. von 1,0 ha Größe wird zur Kompensation herangezogen.

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

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 98 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBAuO)

Dachneigung

Die Dachneigung ist schiefelosen in der Farbgebung "Rohleischer Schiefer", anliegender Farbliste RAL 7011, 7012, 7015 und 7031 aus dem RAL-Farbenanforderungsprogramm auszuwählen. Bei Flachdächern sind auch aluminifizierte Trapezbleche o. ä. zulässig.

2.2 **Einfliegen** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBAuO)

Einfliegen sind mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

3. Pflanzlisten

Pflanzliste I - Laubbäume	Pflanzliste II - Sträucher	Pflanzliste III - Rank- und Kletterpflanzen
<ul style="list-style-type: none"> Crataegus: Hainbuche Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Malus sylvestris - Hainbuche Fraxinus excelsior - Esche Tilia cordata - Wirtelulme Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Klein- bis mittelgroße Bäume: Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Prunus pedunculata - Traubeneiche Prunus domestica - Kirsche Salix caprea - Salweide Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere 	<ul style="list-style-type: none"> Azalea - Felsenrose Cornus alba - Hainbuche Cornus sanguinea - Hartweid Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuß Crataegus monogyna - Weißdorn Eurospina europaea - Pfaffenblüthen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus mahaleb - Spornweid Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundrose Rosa dumalis - Heckenrose Rosa rugosa - Rosenhecke Salix caprea - Salweide Salix purpurea - Pappulweide Salix virens - Haselweide Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball 	<ul style="list-style-type: none"> Clematis vitalba - Waldrebe Hedera helix - Efeu Humulus lupulus - Hopfen Lonicera cordatum - Jägermeister Lonicera periclymenum - Geißblatt Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein Polygonum aversinum - Knöterich Pflanzliste IV - Anpflanzungen am Laubach Alnus glutinosa - Erle Fraxinus excelsior - Esche Salix caprea - Salweide Salix purpurea - Pappulweide Corylus avellana - Haselnuß Viburnum opulus - Wasserschneeball

1. AUFGSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Laubach hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "In den Posseswiesen" gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Laubach, den

Ortsgemeinde Laubach (Dienststempel) (Karl Heinz Böhm) Ortsbürgermeister

2. VERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "In den Posseswiesen" wurde am vom Ortsbürgermeister beschlossen.

Laubach, den

Ortsgemeinde Laubach (Dienststempel) (Karl Heinz Böhm) Ortsbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsbürgermeister hat am gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Laubach, den

Ortsgemeinde Laubach (Dienststempel) (Karl Heinz Böhm) Ortsbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Es wird beschließt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, und dass die rechtlichen und technischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen. Die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Laubach, den

Ortsgemeinde Laubach (Dienststempel) (Karl Heinz Böhm) Ortsbürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "In den Posseswiesen" ist am gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Simmern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.

Laubach, den

Ortsgemeinde Laubach (Dienststempel) (Karl Heinz Böhm) Ortsbürgermeister

Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
10. Oktober 2015	Berres	BLP	1	1:500
10. Oktober 2015	Böhm			
10. Oktober 2015	Böhm			

Ortsgemeinde Laubach Verbandsgemeinde Simmern

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

Am Südhang 25
55469 Riegermott
Tel.: 0 67 66 / 969 8 111
Fax: 0 67 66 / 969 8 112
info@berres-ingenieure.de
www.berres-ingenieure.de

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Laubach