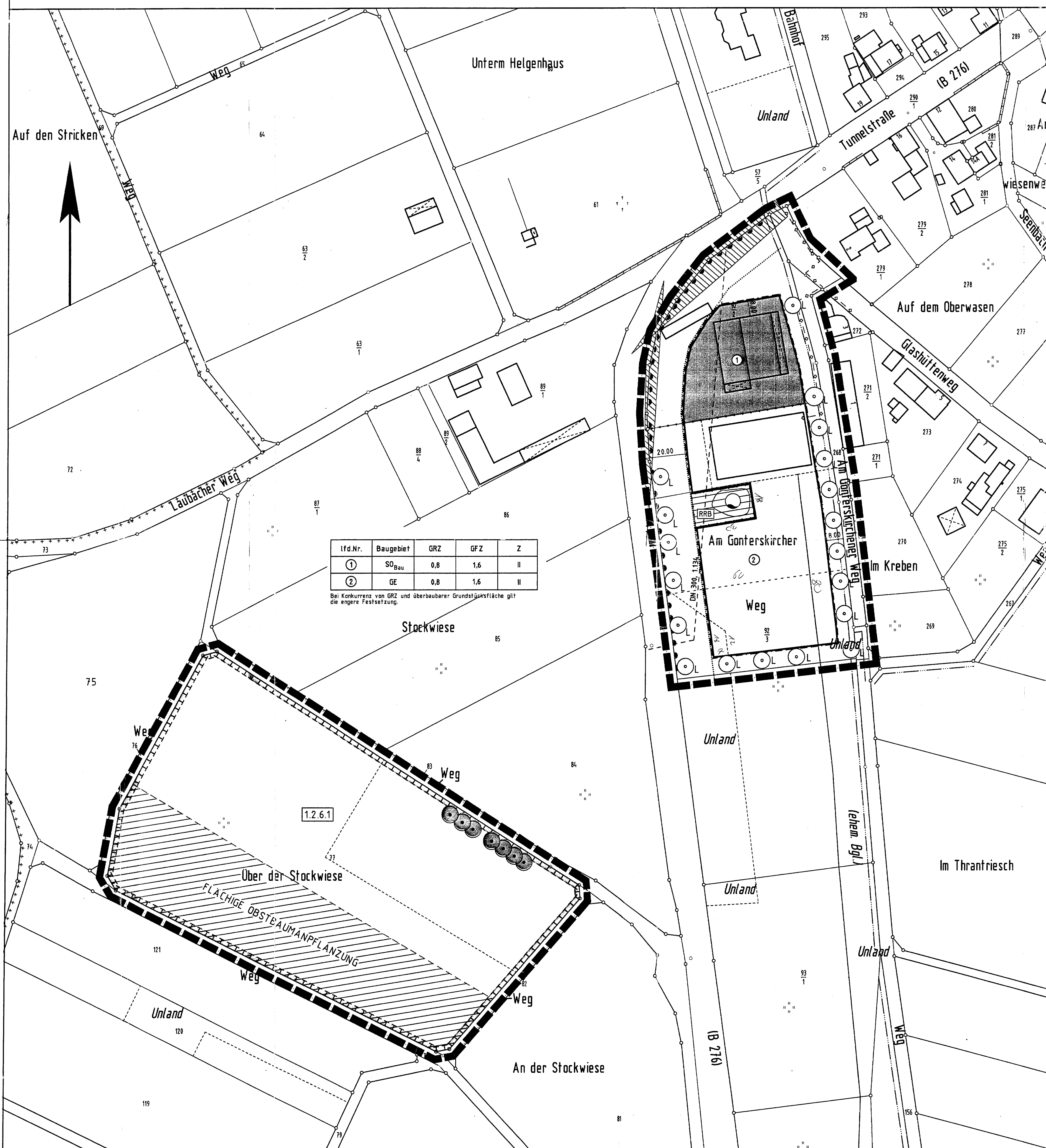


Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen

Bebauungsplan Nr. 5.5 "Glashüttenweg"

1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1960)
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Pflanzengesetz (PflanzG) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1. Zeichenerklärung

- 1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 Gewerbegebiet, vgl. 2.1.1
1.2.1.2 Sondergebiet Bau- und Heimwerkermärkte einschl. Gartencenter, vgl. 2.1.2
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 Grundflächenzahl
1.2.2.2 Geschossflächenzahl
1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulimen
1.2.3.1 Baugrenze
1.2.4 Verkehrsflächen
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3 Sichtfläche, vgl. 2.2
1.2.4.4 Baufreihaltezone gem. § 9 FStrG (nachrichtlich)
1.2.4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abwasseranlagen
1.2.5.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Bestand/Planung) Die Detailplanung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.
1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; es gilt 2.3.2.1
1.2.6.2 Entwicklungsziel: Streubewiese mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland
1.2.6.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.4.2
1.2.6.4 Flächige Obstbaumanpflanzung (Erhalt)
1.2.7 Sonstige Pflanzensymbole
1.2.7.1 unterirdisch: 0,4 KV-Kabel (OVAG)
1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB
2.1.1 Gewerbegebiet: GE
Gem. § 14 BauVO: Die Einrichtung von Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
Gem. § 8(1) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2.1.2 Sondergebiet: SO
Innerhalb des Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11(3) BauVO ist ein Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Verkaufsfäche von max. 3.000 qm zulässig.
Die Verkaufsfäche untergliedert sich wie folgt:
• Bau- und Heimwerkermärkte mit max. 1.000 qm Verkaufsfäche
• Gartencenter mit max. 2.000 qm Verkaufsfäche
2.1.2.1 Im Bau- und Heimwerkermärkte sind folgende Warengruppen zulässig:
• Werkzeuge und Eisenwaren ca.: 150 qm
• Sanitärbedarf sowie Entwässerungssysteme innen und außen ca.: 210 qm
• Elektroartikel ca.: 190 qm
• Farben- und Lacke, Bodenbeläge und Tapeten ca.: 280 qm
• Randsortimente wie Haushaltswaren, Geschenkartikel, Dekorationsartikel
Im Gartencenter sind folgende Warengruppen zulässig:
• Gartenartikel wie Blumenstöcke, Pflanzgefäße, Gartengeräte, Gartendekorationen, altg. Gartenbedarf, Dünger, Teichzubehör, Gartenmöbel ca.: 600 qm
• Gartenhäuser, Gewächshäuser, Spielgeräte ca.: 1.400 qm
2.1.3 Die angegebenen max. Verkaufsfächen gelten nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.
2.1.4 Zulässig sind ferner bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2.1.5 Gem. § 12 Abs. 6 BauVO sind PKW-Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig.
2.2 Gem. § 9(1) BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs freizuhalten und ggf. durch Erdbänke bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB
2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- 2.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB
2.3.2.1 Entwicklungsziel: Streubewiese mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland
Die Fläche ist ergänzend mit vier Reihen Hochstammobstbäumen bewährter Regionalsorten (bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche) mit einem Innenabstand von 10,0 m zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.
Die Unterkultur ist als zweischürige Extensivwiese, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd 10-12 Wochen später, zu pflegen. Das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig ist die extensive Beweidung der Fläche mit Schafen oder Rindern. Bei Beweidung sind die Bäume gegen Verbisss zu schützen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB
2.4.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Artenliste gem. 3.7, STU 14-16 cm) zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 8 qm große, als Pflanzinsel (Bulkestein oder Einzelstamm) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
2.4.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO zur Baugestaltung:
3.1.1 Dachlandschaft
3.1.1.1 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 30°.
3.1.1.2 Die Dächer neu zu errichtender Gebäude (Bestand siehe Plankarte) sind dauerhaft zu begrünen (Extensivbegrünung) sofern sie eine Dachneigung Kleingiebel 15° aufweisen.
3.1.1.3 Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien und Solaranlagen bleibt unberührt.
3.1.2 Fassadengestaltung
3.1.2.1 Zulässig sind weiß, grau und helle gebrochene Farbtonen. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein.
3.1.2.2 Abtlen (erhöhter Rand bei flachgeneigten Dächern) sind zulässig bis max. 1,0 m über Firsthöhe.
3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO zu Werbeanlagen:
3.2.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schildhöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
3.2.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einbauleuchten mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
3.2.3 Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
3.2.4 Fremdwerbung ist unzulässig.
3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Nicht dem Kundenverkehr dienende PKW-Stellplätze sind mit Rasenmattensteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 30 % zu befestigen.
3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO zu Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. Nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen; Mauerwerk sind unzulässig. Ein Mindestabstand von 15 cm ist einzuhalten.
3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO zu Begrünungen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artensauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
3.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden. Ein Zeilennüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

Artenliste 1 (Bäume): Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fagus sylvatica Buche	Artenliste 2 (Sträucher): Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Weißdorn sowie an blühenden Ziersträuchern Cornus mas Lonicera vulgaris Meibomia germanica	Artenliste 3 (Kletterpflanzen): Clematis montana Clematis vitalba Hedera helix Lonicera periclymenum Parthenocissus vitacea Tropaeolum Clematis, Waldrebe Efeu Wald-Clematis Wilder Wein	Artenliste 4 (Geißlätzer): Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Philadelphus coronatus Syringa Fächer Jasmin Flieder Kletterkudde Echter Wein Blaukorn, Glyxide
---	---	---	---

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Baugestaltung geltenden Fassung ergänzt.
4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Zone (WaSchG) des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Lauterbach-Lauter des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 29. September 1979, veröffentlicht im StAnz. Nr. 43/79, S. 2061 ff., sind zu beachten.
4.3 Baufreihaltezone gem. § 9 FStrG (nachrichtlich):
(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:
• Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.
(2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
4.4 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:
§ 81 HWG: Abwasser
(1)
(2)
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es fällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (...).
(4)

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.04.1994 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.01.2000 im Laubacher Anzeiger.
Laubach, den 30. Mai 2003
Bürgermeister
2. Bürgerstellung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.01.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom 17.01.2000 bis 28.01.2000 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt.
Laubach, den 30. Mai 2003
Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.09.2002 bis 25.10.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.09.2002 im Laubacher Anzeiger.
Laubach, den 30. Mai 2003
Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 11.12.2002 als Satzung beschlossen.
Laubach, den 30. Mai 2003
Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 28.05.2003 ersichtlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Laubach, den 30. Mai 2003
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

