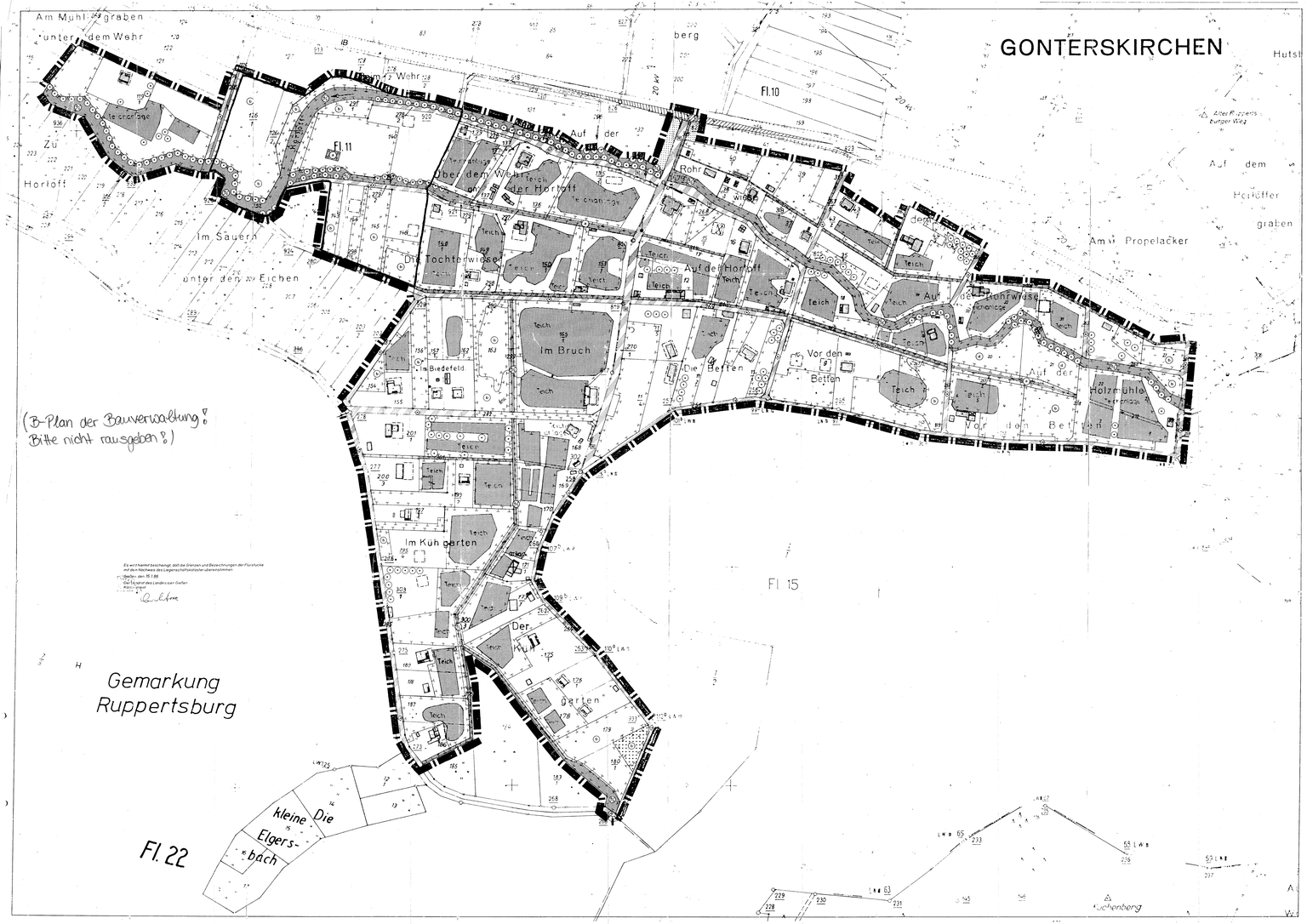


Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

Bebauungsplan Nr. 6.5, *Teichhausgebiet an der Silbach*

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v.23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes z. Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) v. 18.08.1997 (BGBl I S. 2081)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)

1. Zeichenerklärung

1.1 **Katasteramtliche Darstellung**

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer (Fl. 7)

1.1.3 Polygonpunkt (12.24)

1.1.4 Flurstücksnummer (81)

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 **Planausbau**

1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)**

1.2.1.1 Sonstergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SOW)

1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)**

1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9 (1) 2 BauGB)**

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.2.3.3 Offene Bauweise (o)

1.2.3.3 nur Einzelhäuser zulässig (E)

1.2.4 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)**

1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 hier: Hauptverschließungsstraße

1.2.4.4 hier: Land- und forstwirtschaftlicher Weg; wasserdurchlässig befestigt

1.2.4.5 hier: Sonstige Zufahrts- und Fußwege; wasserdurchlässig befestigt

1.2.6 **Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 (1) 16 BauGB)**

1.2.6.1 Fließgewässer / Graben (verrohrt)

1.2.6.2 Stehendes Gewässer

1.2.7 **Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 (1) 18 BauGB)**

1.2.7.1 Flächen für die Landwirtschaft

1.2.7.2 Wald

1.2.8 **Plan-mgen. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Sc.ntz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 und 25 BauGB)**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen s. textl Festsetzungen)

1.2.8.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1.2.9 **Sonstige Planzeichen**

1.2.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.10 **Sonstige Hinweise**

1.2.10.1 Geschützte Bereche nach § 23 HENatG gem. landespflegerischer Factbeitrag zum Bebauungsplan

1.2.10.11 hier: naturnahe Bach- und Flußabschnitte

1.2.10.12 hier: Naß- und Feuchtwiesen, Weichholzaue

1.2.10.13 hier: Ufergehölze

1.2.10.14 hier: Bruch- und Sumpfwald

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) für den gesamte Plangebiet

Baugebiet	GRZ	max überbau-bare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
SOW	0,2	90 m²	I	E / o

Textliche Festsetzungen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB:
Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" dient dem zeitlich begrenztem Aufenthalt an Wochenenden, Ferien und sonstiger Freizeit und ist ausschließlich der Erholung vorbehalten.

2.2 Gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO:
Wochen bei der Festsetzung der Baugrenze und der Grundflächenzahl beide Werte voneinander ab, so kann jeweils nur das kleinste gemeinsame Maß ausgenutzt werden. Die Grundfläche eines Wochenendhauses darfdgt max. 90 qm incl. überdachter Terrassen und Vordächer.

2.3 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Eigenart des Wochenendhausgebiets nicht widersprechen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur außerhalb der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zulässig als Einrichtung für Abfallbehälter sowie Holz- und Geräteschuppen bis zu einer Größe von 10 cbm umbauten Raumes. Vorhandene Anlagen, welche innerhalb der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen liegen, sind unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur für den durch die zugelassene Nutzung (Wochenend- und Freizeitwohnung) verursachten Bedarf bis zu max. 2 Stellplätzen zulässig.

2.4 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO:
Ausnahmsweise sind Anlagen zur Ableitung und Behandlung von Abwässer, hier: Schilfbeetanlagen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Gem. § 9 (1) 11 BauGB
Die vorhandenen Zufahrts- und Wirtschaftswege stellen die Verkehrsflächen dar. Die land- und forstwirtschaftlichen Wege können von den direkt angrenzenden Anliegern zur Zu- und Abfahrt mit benutzt werden.

2.6 Gem. § 9 (1) 14 BauGB:
Die Abwasserentsorgung der Wochenendhäuser mit zentraler Wasserversorgung erfolgt über Schilfbeetanlagen.

2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:

2.7.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen, Bodenabtrag und Aufschüttungen jeglicher Art sowie eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage von Schilfbeetanlagen.

2.7.2 Rad- und Gehweg, land- und forstwirtschaftliche Wege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Wege innerhalb der Grundstücksflächen sowie Terrassen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Fasenkammersteinen, Schotterrasen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

2.7.3 Flur 10; Parz. 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 141, 15/1, 16, 22, 23, 29, 31, 32, 33, 34, 35/1, 38/1, 40/1, 43/2, Flur 11, Parz. 135/2, 136/1, 137, 137/4, 139/1, 148/1, 149/1, 150/1, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 166, 170, 171/1, 172/1, 175/1, 176/1, 178/1, 178, 187, 188, 189, 189/4, 197/3, 201/1, 202/1.
Die Fichten sind sukzessiv durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen (s. u. Artenauswahl). Die auf dem Grundstück befindlichen standortgerechten Ufergehölze sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Pfanterbetrieb zu pflegen und zu erhalten. Bei Salweiden ist eine Umwandlung in Kopfweiden vorzunehmen. 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Artenauswahl:
Baume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15m):

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Stieleiche	Quercus robur
Faltlwerde	Salix rubens
Silberweide	Salix alba vitellus
Feldulme	Ulmus minor
Vogelkirsche	Prunus avium

Baume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15m):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix capprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina

2.7.4 Flur 10, Parz. 3, 4:
Die brachgefallenen Feuchtwiesen sind mind. alle 2 Jahre zu mähen. Den Schnittgut ist zu entfernen, die Gehölzsukzessionen sind zu erhalten.

2.7.5 Flur 10, Parz. 7, 8; Flur 11, Parz 115/1:
Die auf dem Grundstück befindlichen standortgerechten Ufergehölze sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Pfanterbetrieb zu pflegen und zu erhalten. 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Sal-Weidengehölzgruppen sind zu erhalten und abschnittsweise „Auf-den-Stock" zu setzen.

2.7.6 Flur 10, Parz. 11/1, 11/2:
Die Laubbäume sind zu erhalten, die Laubholzhecken sind zu erhalten und zu pflegen. 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen.

2.7.7 Flur 10, Parz. 114, 115, 18:
Die auf dem Grundstück befindlichen Laubholzhecken sind zu erhalten und zu pflegen; Die standortfremden Fichten sind sukzessiv durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen (s. Artenauswahl unter Pkt. 2.7.3); 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen.

2.7.8 Flur 10, Parz. 12, 13, 17:
Die Laubbäume sind zu erhalten. Die auf dem Grundstück befindlichen standortgerechten Ufergehölze sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Pfanterbetrieb zu pflegen und zu erhalten. 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen.

2.7.9 Flur 10, Parz. 19, 37, 39/1, 44/3; Flur 11, Parz. 143, 144, 146:
Die Laubbäume sind zu erhalten; 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen.

2.7.10 Flur 10, Parz. 20, 21:
Die Feuchtbrachen sind zu erhalten. Eine Mahd ist im Fünf-Jahresrhythmus mit Entfernung des Mahdgutes durchzuführen. Die standortgerechten Ufergehölze sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Pfanterbetrieb zu pflegen und zu erhalten.

2.7.11 Flur 11, Parz. 165, 199/2, 200/3:
Die auf dem Grundstück befindlichen standortgerechten Ufergehölze sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Pfanterbetrieb zu pflegen und zu erhalten. 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind als extensives Grünland mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J.zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die sollizien Laubbäume sind zu erhalten.

2.7.12 Flur 11, Parz. 163:
Die Feuchtbrache ist zu erhalten. Eine Mahd ist im Fünf-Jahresrhythmus mit Entfernung des Mahdgutes durchzuführen. Die Gartenabfall- und Müllablagerungen sind zu beseitigen.

2.7.13 Flur 11, Parz 156:
Die brachgefallenen Feuchtwiesen sind mind. alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahgut ist zu entfernen. Die Gehölzsukzessionen sind zu erhalten. Die Gartenabfall- und Müllablagerungen sind zu beseitigen.

2.7.14 Flur 11, Parz. 146, 195/4, 203/1:
Die Fichten sind sukzessive durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen (Artenauswahl s.u. Pkt 2.7.3); Die Laubbäume sind zu erhalten. 30% der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünlandflächen sind mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 und 01.09. d. J. extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Biotoptrieb auf der Parz. 146 ist zu erhalten.

2.7.15 Flur 11, Parz. 126/1, 126/2, 179, 180/1:
Das Grünland ist zu erhalten und extensiv zu mit einer zweimaligen Mahd nach dem 15.06 zu 01.09. eines jeden Jahres zu bewirtschaften. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.7.16 Flur 10, Parz. 27, 28, 45/3; Flur 11, Parz. 145:
Das Grünland ist zu erhalten und extensiv mit einer einmaligen Mahd nach dem 01.09. eines jeden Jahres zu bewirtschaften. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.7.17 Bachparzelle der Flur 10, Parz. 306/2, 307 bis 315, Teilflächen 317, 318/1, 319/1, 319/2, 320, 321, 2912, Teilfläche 290, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/2, 299, 300/1, 301, 302, 304, 305:
Die standortgerechten Laubbäume sind zu erhalten und nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Pfanterbetrieb zu pflegen und zu erhalten. Die nicht standortgerechten Bäume sind sukzessive zu entfernen.

2.7.18 Flur 11, Wege-Parzelle 280/2 (Ilw.):
Der Weg ist in Höhe der Parzellengrenze 163 und 165/1 bis zur östlich anschließenden Hauptverschließungsstraße zu schließen und der freien Sukzession zu überlassen.

2.7.19 Stehende Gewässer:
Bei bestehenden Teichanlagen sind mindestens 25 % der Uferbereiche, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, nach vorheriger Absprache mit den Unteren Naturschutzbehörde (z.B. Schaffung von Verlandungszonen, Einsatz von Steckhölzern, Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation) zu entfernen. Maßnahmen nicht der Gewässerreinigung der Teichanlagen wiederrechtlich.
Bei Neuanlage von stehenden Gewässern und Maßnahmen, die eine Trockenlegung der Teiche erfordern, sind Fischwasserzonen in einer Länge von ca. 25m einzurichten.

Bei Teichen, welche nicht als Fischteiche genehmigt worden sind, ist auf ein Fischbesatz zu verzichten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO:

3.1.1 Dachform und Drempel: Zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot oder anthrazit. Solaranlagen sind zulässig. Drempel sind unzulässig.

3.1.2 Dachaufbauten
Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 2 m sein. Die Dacheinigung muß der Hauptdachneigung entsprechen.

3.1.3. Fassadengestaltung
Großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen und Mosaik sind unzulässig.

3.1.4 Einfriedigungen: Zulässig sind Drahtgeflecht oder Holzlatten in senkrechter Gliederung. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50m nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zur Erdoberfläche ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Einfriedungen können auch als Hecken gem. folgender Artenliste (Auswahl) ausgeführt werden:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rainweide	Ligustrum vulgare

3.1.5 Gebäudeaufmaschen, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, und mit Kletterpflanzen gemäß folgender Artenliste zu begrünen:

Artenauswahl Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

3.1.6 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen oder sonstig geeigneten Behältnissen aufzufangen und ggf. unschwerlich zur Verwendung zu bringen. Die Zisternen bzw. Behältnisse sind mit einem Überlauf zu versehen, der an einem Vorfluter anzuschließen ist.

4. Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen:

Gem. § 70 Abs. 1 und 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung von neuen Bauflächen sowie die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des 10 m-Uferbereiches unzulässig. Der Bestand an baulichen Anlagen im Uferbereich gilt nach Art. 2 Abs. 2 des 2. HWGÄndG vom 29.11.1989 (GVBl. I S. 404) lediglich in dem Umfang als zugelassen, wie er am 01.12.1989 bestanden hat.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des OVAG Wasserwerkes Ihlricden

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.4.1996 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 7.5.1996

Laubach, den 10. Aug. 1999

Siegel der Stadt
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in der Stadtverwaltung vom 11.08.96 - 12.06.96 zur jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsversammlung am ..... vorgestellt.

Laubach, den 10. Aug. 1999

Siegel der Stadt
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 30.11.96 - 08.01.96 mit Stellnahmefrist zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 19.11.1996

Laubach, den 10. Aug. 1999

Siegel der Stadt
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 17.06.99 aus Satzung beschlossen.

Laubach, den 10. Aug. 1999

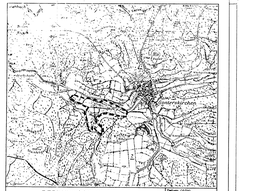
Siegel der Stadt
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am 8.7.99 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 10. Aug. 1999

Siegel der Stadt
Bürgermeister

Vom Satzungsbeschluß herausgenommener Bereich



BEBAUUNGSPLAN NR. 6.5
„Teichhausgebiet an der Silbach"
Stadt Laubach
Stadtteil Gonterskirchen

Satzung

Maßstab: 1:500 Breite
gez.: G. Behrendt
Plangröße (in cm): 100 / 84
Maßstab: 1:1.000

FLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Siedlung · Landschaft · Verkehr
Büro H.-D. Krauß
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403-9503-0 Fax.: 06403-9503-30 e-Mail: PGSHDK@t-online.de