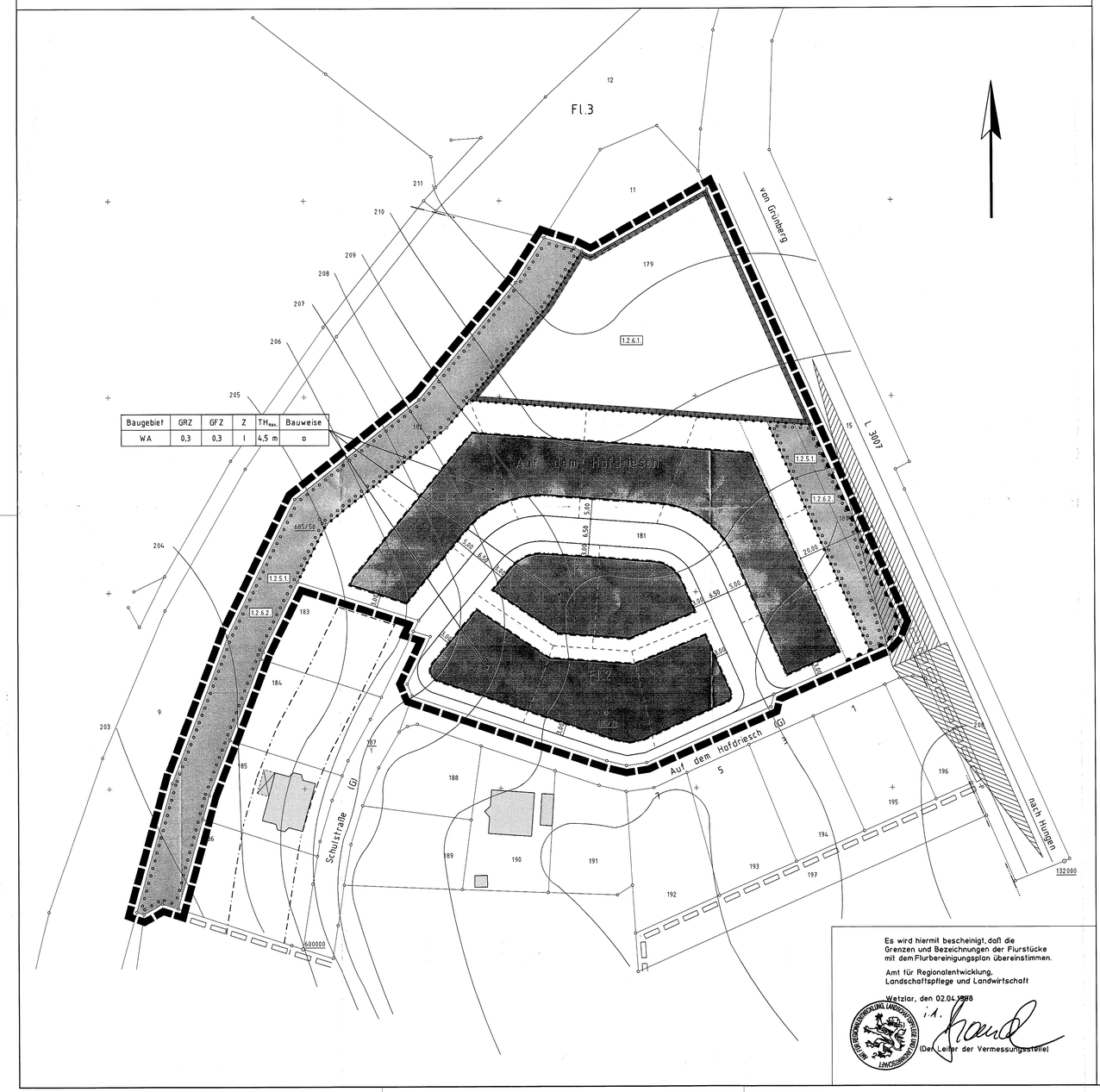
Stadt Laubach, Stadtteil Röthges

Bebauungsplan Nr. 8.3 ›Auf dem Hofdriesch ‹

2. Bauabschnitt



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$TH_{max.}$	Bauweise
WA	0,3	0,3	I	4,5 m	o

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Flurbereinigungsplan übereinstimmen.

Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft

Wetzlar, den 02.04.1998

i.A.

(Der Leiter der Vermessungsstelle)

AMT FÜR REGIONALENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPFLEGE UND LANDWIRTSCHAFT LAHNGEBIET WETZLAR

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), 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)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)

1. Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1. Flurgrenze

1.1.2. Fl.2 — Flurnummer

1.1.3. 132 — Polygonpunkt

1.1.4. 181 — Flurstücksnummer

1.1.5. vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.6. geplante Grundstücksparzellen (unverbindlich)

1.2. Planzeichen

1.2.1. Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1. WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1. GFZ — Geschoßflächenzahl

1.2.2.2. GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3. Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4. $TH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Höhenlinien; hier: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)

1.2.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1. o — Offene Bauweise

1.2.3.2. Baugrenze

1.2.4. Verkehrsflächen

1.2.4.1. Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2. Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Sichtfläche; vgl. auch 2.2.

1.2.4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.4.5. Baufreihaltezone; vgl. 4.1.

1.2.5. Grünflächen

1.2.5.1. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung; vgl. 2.4.

1.2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.2.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung (Par. 9 (1) 20 BauGB); vgl. 2.3.1.

1.2.6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.4.

1.2.7. Sonstige Planzeichen

1.2.7.1. Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung

1.2.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (2. Bauabschnittes)

1.2.7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt)

2. Textliche Festsetzungen

2.1. Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2. Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag 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)20 BauGB:

2.3.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Kleinsäuger geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen: Je angefangene 150 qm Grundfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften und einmal jährlich, zwischen Ende Juni und Mitte September, zu mähen.

2.3.2. Rad- und Gehwege, Zufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterasen oder im Sandbett verlegten Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

2.4. Gem. § 9(1)25a BauGB: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Laubstrauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste 2 anzupflanzen. Mit einem Pflanzabstand von je 10 m sind als Überhälter bewährte Hochstammobstbäume (Wildobst) in die Hecke einzustreuen.

2.5. Gem. § 9(1)a) BauGB: Die öffentliche Grünflächen 1.2.5.1 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Straßenverkehrsflächen als Ausgleich zu geordnet. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1.2.6.1 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes als Ausgleich zu geordnet.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Gem. § 9(4)BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO: Für die innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zulässigen baulichen Anlagen gilt, daß nur Dächer mit roter Eindeckung und Neigungen von 25° - 45° zulässig sind. Bei Garagen (einschl. sog. Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen zugelassen werden, sofern diese als Terrasse genutzt oder dauerhaft begrünt werden. Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion) sind unzulässig.

3.2. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO (Einfriedungen): Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß Mauersockel nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig sind, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n); seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus Holz oder Drahtgeflecht herzustellen.

3.3. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder in Sandbett verlegten Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 v.H. zu befestigen.

3.4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO (Begrünungen):

3.4.1. Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 v.H. beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.4.2. Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungs-rechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO zur Brauchwassernutzung: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß ist vorzusehen.

3.6. Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Aeculus hippocastanum - Kastanie
Juglans regia - Walnuß

Artenliste 2 (Sträucher):
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa canina agg. - Hundsrose

Artenliste 3: Kletterpflanzen
Campsis radicans - Trompetenblume
Clematis montana
Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Polygonum aubertii - Kletterknöterich
Vitis vinifera - Echter Wein
Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1. Baufreihaltezone: Gemäß § 23(1) HStrG (nachrichtlich): Bauwerke, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

4.2. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen - Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.06.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5. im Laubacher Anzeiger

Siegel der Stadt

Laubach, den 10. Dez. 1998

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ..... in der Verwaltung in der Zeit von ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ..... vorgestellt.

Siegel der Stadt

Laubach, den.....

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.07.1998 bis 14.08.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 02.06.1998 im Laubacher Anzeiger.

Siegel der Stadt

Laubach, den 10. Dez. 1998

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 07.10.1998 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Laubach, den 10. Dez. 1998

Bürgermeister

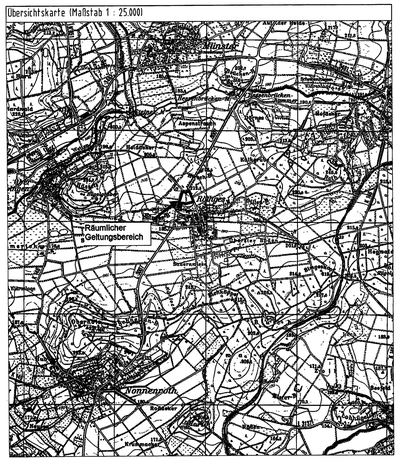
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am 12.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Laubach, den 10. Dez. 1998

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Stadt Laubach, Stadtteil Röthges	Stand:	30.01.1998
Bebauungsplan Nr. 8.3 ›Auf dem Hofdriesch ‹		22.06.1998
2. Bauabschnitt	Bearbeiter:	Fischer
	CAD:	Hofmann
Satzung	Maßstab:	1 : 500

Planungsbüro Holger Fischer - Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403/95370 - Fax. 953730