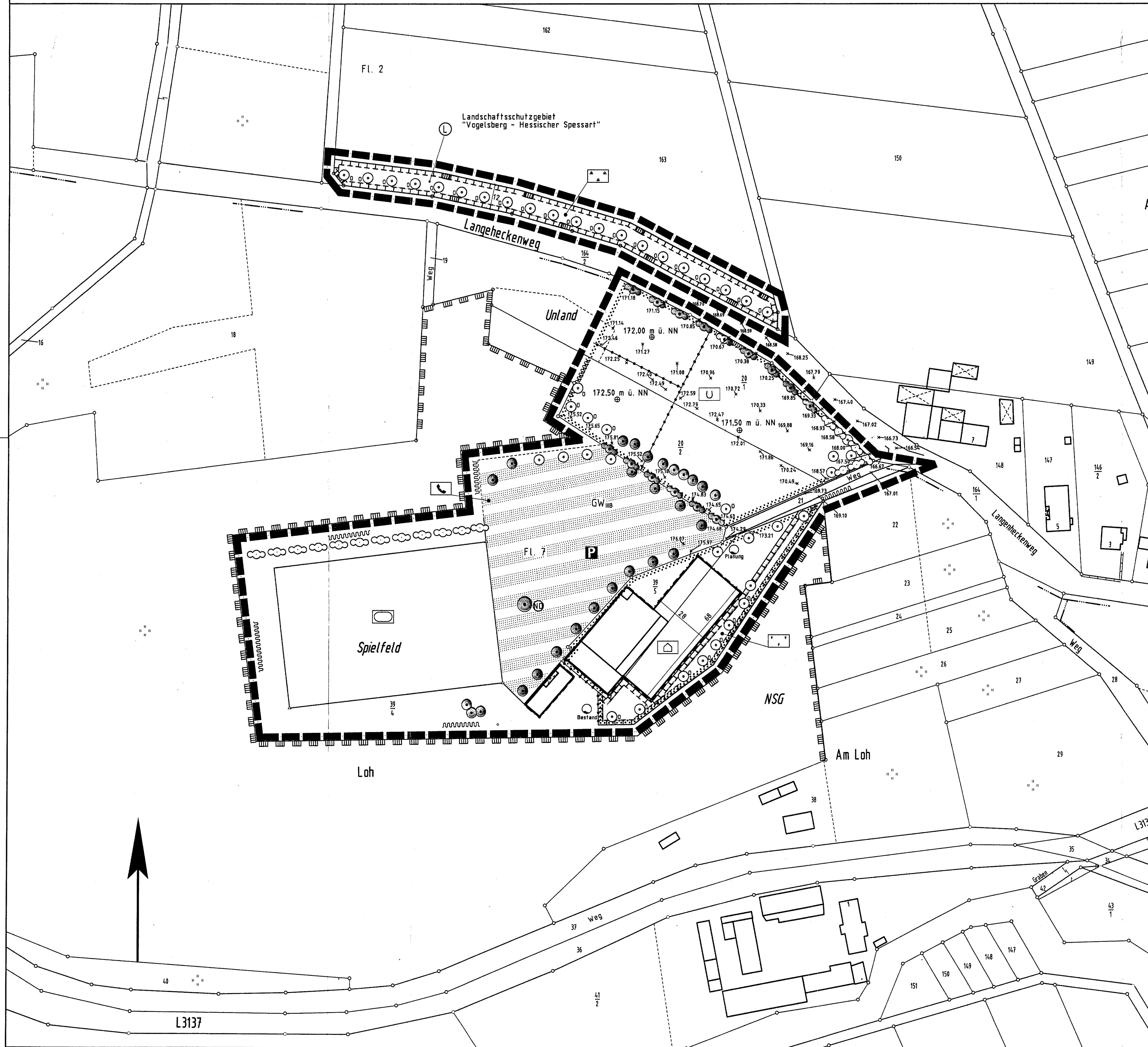


Stadt Laubach, Stadtteil Ruppertsburg

Bebauungsplan Nr. 7.7

"Auf dem Lohhügel"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1599)
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
Planungsverordnung 1990 (PlanVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

1 Zeichenerklärung

- | | |
|-----------|---|
| 1.1 | Katasteramtliche Darstellungen |
| 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 | Abgrenzung Naturschutzgebiet |
| 1.2 | Planzeichen |
| 1.2.1 | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien |
| 1.2.1.1 | Baugrenze |
| 1.2.2 | Flächen für Sport- und Spielanlagen |
| 1.2.2.1 | Zweckbestimmung: Reithalle |
| 1.2.2.2 | Zweckbestimmung: Reitplatz |
| 1.2.3 | Verkehrsflächen |
| 1.2.3.1 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: |
| 1.2.3.1.1 | Öffentliche Parkfläche |
| 1.2.3.1.2 | Zufahrt |
| 1.2.4 | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen |
| 1.2.4.1 | Zweckbestimmung: Regenwasserzisterne - Bestand |
| 1.2.4.2 | Zweckbestimmung: Regenwasserzisterne - Planung (Sofern sich der Standort aufgrund oberflächennah anstehenden Gesteins nicht realisieren lässt, kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Alternativstandort gewählt werden) |
| 1.2.4.3 | Zweckbestimmung: (Mobil-) Funkmast |
| 1.2.5 | Grünflächen |
| 1.2.5.1 | Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz |
| 1.2.6 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft |
| 1.2.6.1 | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone) |
| 1.2.7 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 1.2.7.1 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Extensivgrünland |
| 1.2.7.2 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 1.2.7.3 | Die Fläche ist durch Selbstbegrünung/Heumulchauflage zu begrünen und in der Folge extensiv zu pflegen/bewirtschaften (2-malige Mahd, 1. Mahd Anfang Juni; 2. Mahd 10-12 Wochen später). Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb |
| 1.2.7.4 | Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4.1 |
| 1.2.7.5 | Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden, bewährten Hochstammbäumen (Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflanzquellität Zw. Stb. 6-10 (Innerhalb der Fläche nach 1.2.7.1 alternativ auch großkronige Laubbäume gemäß 2.4.1) |
| 1.2.7.6 | Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß 2.4.2 |
| 1.2.7.7 | Erhalt von Laubbäumen und Sträuchern |
| 1.2.7.7.1 | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts; hier: |
| 1.2.7.7.2 | Naturdenkmal |
| 1.2.8 | Landschaftsschutzgebiet |
| 1.2.8.1 | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.8.1 | Höhenlage bei Festsetzungen; hier: Oberkante Reitplatz in m über NN |
| 1.2.8.2 | Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung |
| 1.2.8.3 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) i.V.m. § 9(1)5 BauGB:
- 2.1.1 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung Reithalle sind in der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche zulässig:
- eine Reithalle mit einem Bahnformat von max. 20 m x 40 m
 - eine Reithalle mit einem Bahnformat von max. 20 m x 60 m
 - zugehörige Nebenräume und Funktionsräume wie z.B. Sattelkammer, Putz- und Geräteraum, Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume ("Reiterstube")
 - Die Gesamtgrundfläche beträgt max. 3.000 qm
 - Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 187,00 m ü. NN
- Unzulässig sind Ställe, Schank- und Speisewirtschaften.
- 2.1.2 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung Reitplatz sind zulässig:
- ein Turnierplatz mit einem Bahnformat von max. 50 x 60 m
 - zwei Arbeitsplätze (Dressur, Longieren, Voltigieren) mit einem Bahnformat von jeweils max. 20 x 40 m.
- Die räumliche Anordnung und die Höhenlage ergeben sich aus der Plankarte. Zur Befestigung sind zulässig: Sand, Schotterrasen. Funktionsgebäude sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1) i.V.m. § 9(1)5 BauGB:
- 2.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz sind zulässig:
- ein Großspielfeld mit einer Spielfläche (Rasenplatz) von max. 105 x 70 m
 - ein Funktionsgebäude mit einem Vollgeschoss und einer max. Grundfläche von 250 qm innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche (Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume).
- Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.

- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.3.1 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahme der oben genannten Gebäude und Nebenanlagen ausschließlich wasser-durchlässige Befestigungen zulässig.
- 2.3.2 Zur Befestigung der öffentlichen Parkfläche ist ausschließlich Schotterrasen zulässig.
- 2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
 - Malus sylvestris - Wildapfel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Pyrus pyrastra - Wildbirne
 - Rosa canina agg. - Hundsrose
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
 - Malus sylvestris - Wildapfel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Pyrus pyrastra - Wildbirne
 - Rosa canina agg. - Hundsrose
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
- Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO: Die Reithalle ist mit einer holzfarbenen Außenhaut zu versehen und / oder in gebrochenem Weiß auszuführen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen der folgenden Arten zu begrünen:
- Clematis montana - Clematis, Waldblume
 - Lonicera caprifolium - Geißblatt
 - Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
 - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einseit-Wildblumenmischung) vorzusehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 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.
- 4.2 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).

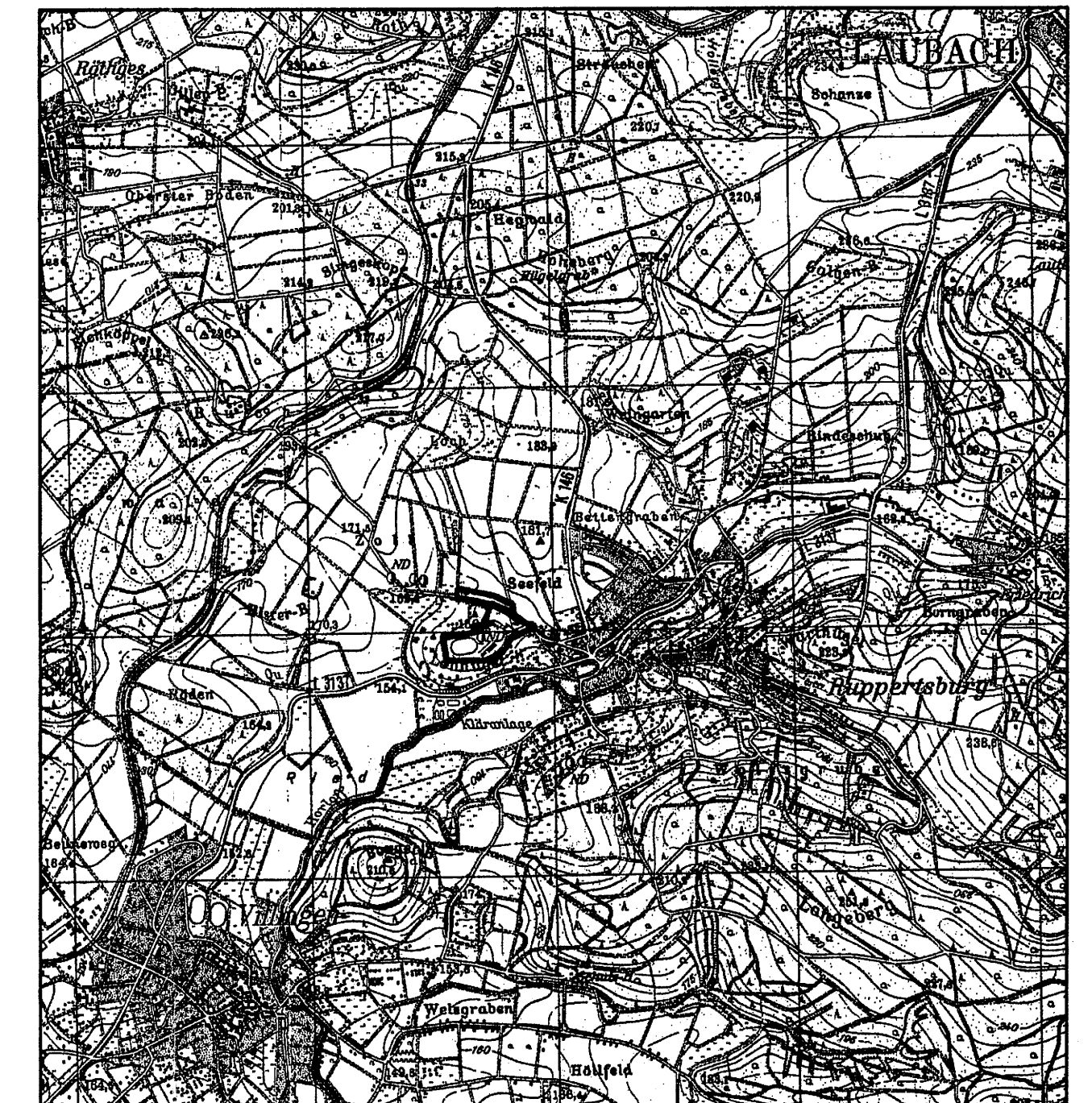
5 Hinweise

- 5.1 Das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.1/Mr., weist in seiner Stellungnahme vom 07.05.2001 darauf hin, dass sich am nördlichen Rand von Flurstück Fl. 7 Nr. 394 die Alt-ablagerung mit der Schlüsselnummer 531 010 080 010 befindet (Gauss-Krüger Koordinaten R: 3496800, H: 5598000). Bekannt sind folgende Ablagerungsarten: Formsand und Erdaushub. Die Altablagerung ist bei Baumaßnahmen zu beachten; der dabei ggf. anfallende kontaminierte Erdaushub ist gemäß Abfallrecht - nachweislich - zu verwerten.
- 5.2 Die OVAG weist in ihrer Stellungnahme vom 26.04.2001 auf das südöstlich um die bestehende Reithalle verlegte 0,4 kV-Kabel hin; Der Stromanschluss des Sportplatzes muss im Zuge der Errichtung der neuen Reithalle verlegt werden. Um Störungen zu vermeiden, möge sich die bauausführende Firma rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043/9810, in Verbindung setzen.
- 5.3 Die Untere Naturschutzbehörde regt in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2002 an, den „Grundlandstreifen der Ausgleichsfläche durch Findlinge oder Lesesteinauflagen optisch zu sichern, um einen sukzessiven Flächenverlust zugunsten der angrenzenden Agrarflächen zu verhindern.“
- 5.4 Die Obere Naturschutzbehörde regt in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 07.05.2002 an, aufgrund der ökologisch sensiblen Lage in der Nähe des Naturschutzgebietes „Lohhügel bei Ruppertsburg“ einen Nährstoffeintrag in das Naturschutzgebiet durch geeignete Maßnahmen auszuschließen und ggf. ein Entsorgungskonzept zu erstellen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2.4.2002 in dem Laubacher Anzeiger.
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.04.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 23.04.2001 bis 11.05.2001 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2002 vorgestellt.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 16.05.2002 bis 02.06.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 25.04.2002 in dem Laubacher Anzeiger.
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 13.12.2002 als Satzung beschlossen.
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 20.02.2003 öffentlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Übersichtskarte: Maßstab 1 : 25.000



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 36443 / 9537-0, Fax. 9537-39	Stand:	26.02.2001
Stadt Laubach, Stadtrat Ruppertsburg	Stand:	10.12.2001
Bebauungsplan Nr. 7.7 "Auf dem Lohhügel"	Stand:	02.04.2002
	Stand:	13.08.2002
Satzung	Bearbeitet:	Fischer
	CAD:	Red
	Maßstab:	1:1500