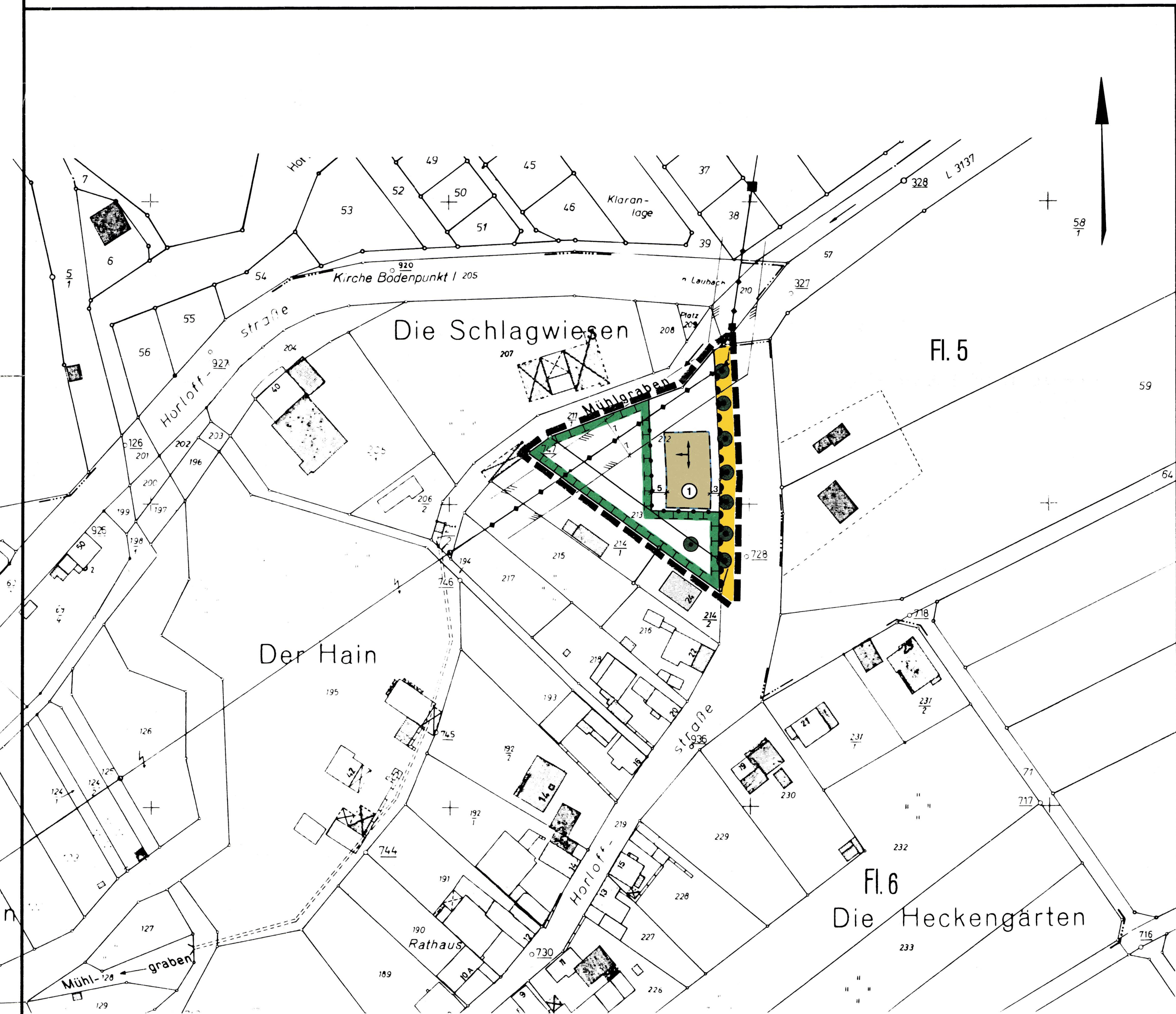


Stadt Laubach, Stadtteil Ruppertsburg

Bebauungsplan Nr. 7.3 >Altortslage Ruppertsburg<

2. Änderung



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH
1	MD	0,3	0,6	II	a	4,5 m	9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

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 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 567)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurgrenze
- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Polygonpunkt
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 MD Dorfgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse

- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über der Fahrbahnmittlinie
Horloffstraße, gemessen rechtwinklig zur Straßennachse vor der jeweiligen Gebäudemitte:
- 1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe

- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 a abweichende Bauweise

- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.3 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche (nur bei Farbkarte)
- 1.2.3.4 Firststrichtung

- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Oberirdisch: 22 kV-Freileitung mit Schutzstreifen; vgl. auch 4.3

- 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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (eigenständige Widmung); Maßnahmen:

- 1.2.6.2 Pro angefangene 150 qm Fläche ist außerhalb des Schutzstreifens nach 1.2.5.1 mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- 1.2.6.3 Die Unterkultur ist als zweischürige Extensivwiese zu bewirtschaften (Empfehlung: Mahd Ende Juni und Mitte September, keine Düngung, Abfuhr des Schnittgutes).

- 1.2.6.4 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6.5 Erhalt von Hochstammobstbäumen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.3

Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45°; zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunklerot. Dies gilt auch für Garagen, sofern ihre Dächer nicht dauerhaft begrünt oder als Freisitz genutzt werden.

- 3.1.2 Einfriedigungen: Zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubstrüchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

- 3.1.3 Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

- 3.1.4 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.

- 3.1.5 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen; der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Gehölze 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.

- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten bzw. zu versickern.

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):		
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata
Fagus sylvatica	- Buche	Fraxinus excelsior
Quercus robur	- Stieleiche	- bewährte Hochstammobstbäume
Artenliste 2 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus spinosa
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina
Corylus avellana	- Hasel	Salix aurita
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Salix caprea
Crataegus laevigata	- Stachelrose	Salix purpurea
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	
sowie an blühenden Ziersträuchern/Arten alter Bauerngärten		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa
und Beerenobst		
Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus
Rubus uva-crispa	- Stachelbeere	- Brombeeren
		- Himbeere
Artenliste 3: Kletterpflanzen		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Parthenocissus
Clematis montana	- Kletterrose	quinqfoilia
Clematis-Hybriden	- Clematis, Walrebe	- Gelbblatt
Hedera helix	- Efeu	Polygonum aubertii
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Vitis vulpifera
		Wisteria sinensis
		- Blauregen, Glyzine

Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften des Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Baugrtragstellung geltenden Fassung ergänzt.

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

- 4.3 Ober einen Teil des Geltungsbereiches führt eine 20 kV-Freileitung der OVAG. Die erforderliche Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN VDE 0210/12.85 beträgt für diese Freileitung 7,00 m, jeweils rechts und links der Leitungsschse. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens ist nur eine eingeschränkte Bebauung, abhängig von der Dachneigung, Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Standort, möglich. Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der 20 kV-Freileitung reduziert sich der Schutzstreifen von 7,00 m auf 5,50 m. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenem Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der Freileitung einwachsen, sind auf Veranlassung der OVAG hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zu rückschneiden. Beim Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu der 20 kV-Freileitung, zu beachten. Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Rücksprache mit der OVAG in Friedberg, Tel. 06031/821273.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.4.1998 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 3.9.1998 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den..... 17. März 2000
Bürgermeister

- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 4.9.1998 in der Verwaltung in der Zeit vom 7.9.1998 bis 18.9.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

Laubach, den..... 17. März 2000
Bürgermeister

- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.6.1999 bis 16.7.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 1.6.1999 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den..... 17. März 2000
Bürgermeister

- 4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 20.10.1999 als Satzung beschlossen.

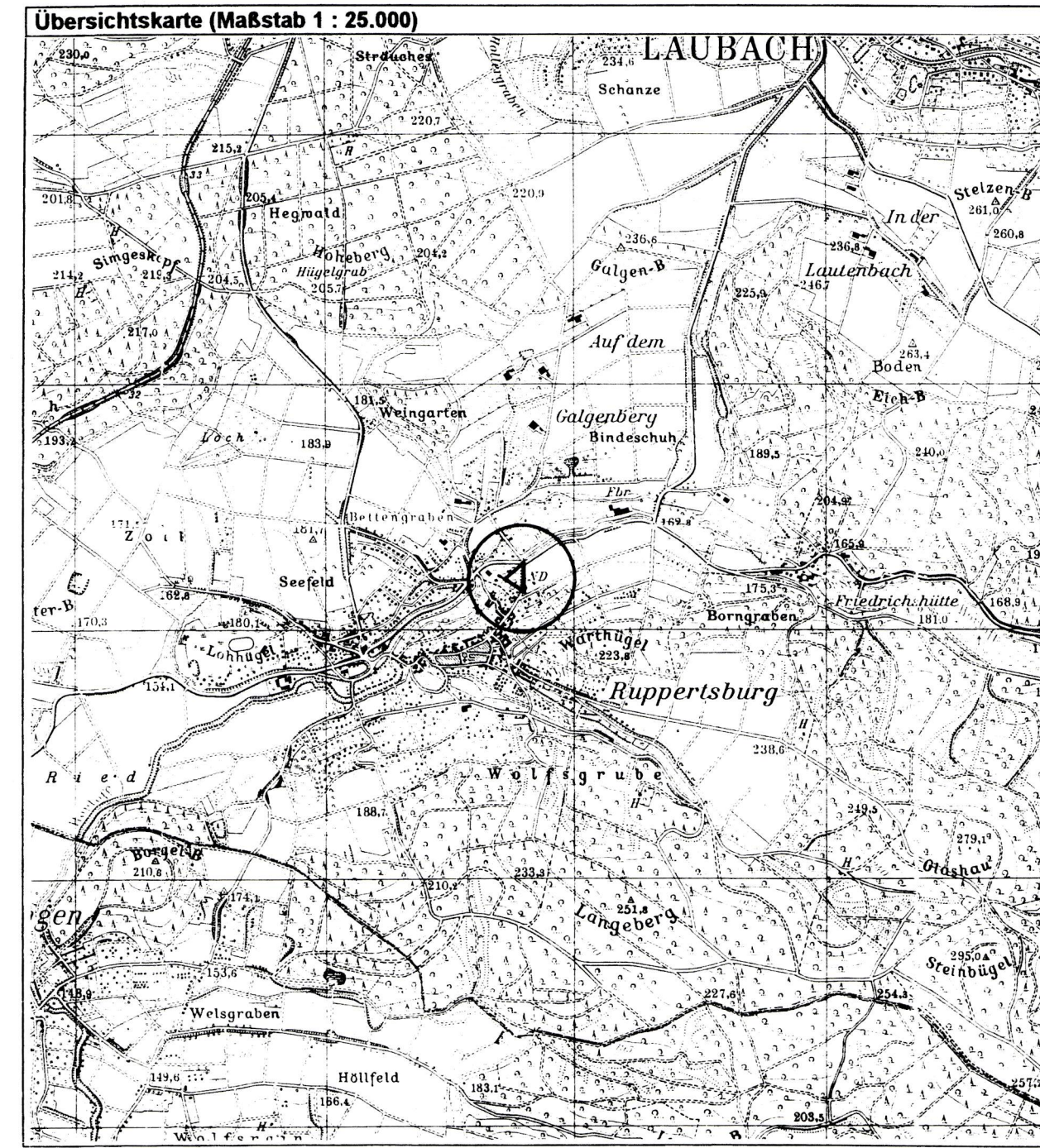
Laubach, den 17. März 2000
Bürgermeister

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

Laubach, den 17. März 2000
Bürgermeister

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

Gießen, den 02. Juli 1999
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt



Stadt Laubach, Stadtteil Ruppertsburg Bebauungsplan Nr. 7.3 „Altortslage Ruppertsburg“ 2. Änderung	Stand: 9.7.1998 21.8.1998 20.5.1999 bearbeitet: Fischer gezeichnet: Beil Maßstab 1 : 1.000
---	---