LAUBACH-RUPPERTSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 7.3:
›ALTORTSLAGE RUPPERTSBURG‹

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung ist somit der nachgewiesene Gebäudebestand mit der Urkt. hervorgehoben.
Gießen, den 28. 1. 1998
Der Landrat des Landkreises Gießen
i. A.
(Siegel)

Rechtsgrundlagen

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. 20.7.1990 (GVBl I S. 476),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MC — Dorfgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl
- II — Geschoßflächenzahl
- — Firstrichtung
- II — Zahl der Vollgeschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, verbindlich
- FH 105,0 m — Max. Firsthöhe (ab Oberkante Erdgeschoßdecke, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand)

Bauweise, Baulinie und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- nur Einzelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

- mit Zweckbestimmung
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Landwirtschaftlicher Weg
- Fußweg
- P — Öffentlicher Parkplatz

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Zweckbestimmung Elektrizität
- 20 kV-Freileitung mit Freihaltezone
- Abwassersammler

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen,
- Private Grünflächen, mit Zweckbestimmung:
  - Parkanlage
  - Kleingarten
  - Haus- und Obstgarten
  - Spielplatz
  - Friedhof
  - Sukzessionsbiotop
  - Extensivwiese
- Grünland
- Schützenverein

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Fließgewässerparzelle mit Uferböschung Breite und Verlauf sind angedeutet
- Dorfteich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bruchsteinmauern einschließlich der Mauervegetation
- E — Entsiegelung der Parkplatzfläche
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Obstbäume
- sonstige Laubgehölze
- Baumgruppen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Obstbäume
- sonstige Laubgehölze
- Anlage eines Feuchtbiotopes
- Fledermausgewölbe
- Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
- (Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkma.), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige bestehende Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
- Naturdenkmal
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung des räuml. Geltungsbereiches
- WASSERSCHUTZZONE III — Wasserschutzzone III
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Baufreihaltezone
- **Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt**
- **Einfahrt**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Nutzung bzw. Umnutzung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen, bzw. zulässigerweise bestehenden Wohngebäude ist nur zulässig, wenn es sich um Wohnungen im Sinne des § 5 BauNVO ist zulässig. Voraussetzung für die Umnutzung bestehender Gebäude sowie für die Errichtung von Ersatz- und Neubauten ist, daß das jeweilige Gebäude über eigene Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung bzw. den Ortskanal verfügt.

2. Besondere Bauweise: Die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorhandenen Neben- und Wohngebäude, die in ihrer Ausrichtung durch eine Baulinie festgesetzt sind, dürfen bei einer Erneuerung auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn das alte Gebäude bereits eine Grenzbebauung darstellte.

3. Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist statthaft, sie an den seitlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

4. Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen sind Gartenlauben, Ställe für die Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Gebäude.

5. Offentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingarten:

- Auf den als Kleingarten bezeichneten Flächen ist pro Garten der Bau einer Gartenhütte als einem unbaubaren Raum von max. 18 cbm zulässig. Der unbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln. In den Hütten sind Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwasserung bedingen, unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Flur 5, Parz. 64 (westl. Zipfel): In Bereich der ausgewiesenen Naturdenkmale ist die asphaltierte Fläche in dem gekennzeichneten Bereich zu entsiegeln. Diese und die derzeitige Rasenfläche sind in zweimahdige Wiesen umzuwandeln.

- Flur 6, Parz. 66,67: Die Nutzung der südlichen Teile der Parzellen sind in einer Breite von 3 Metern zu extensivieren, d.h. 1-2 malige Mahd pro Jahr.

- Flur 6, Parz. 98 (Horloffparzelle): Die Uferbereiche der Horloff sind in einem bzw. beiden Abschnitten auf 10 Meter auszumarken. Hier und den übrigen Verlauf sind einige ergänzende Schwarzerlenpflanzungen (vgl. Plandarstellung) vorzunehmen. Standortfremde Gehölze (Fichten) im nördlichen Brückenbereich "Unterm Steinberg" sind zu beseitigen.

- Flur 6, Parz. 194: Die Randstreifen des asphaltierten Fußweges sind beidseitig auf einer Breite von 0,5 Meter zu entsiegeln. Auf der südwestlichen Seite ist eine lockere (Pflanzabstand 2,5 Meter) Hecke mit heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Roter Hartriegel) zu pflanzen. Der Randstreifen ist einmal jährlich zu mähen.

Flur 6, Parz. 198/1 (süd-westl. Teil): Die Böschungen unterhalb des Fahrweges in Höhe der Parzellen 104-114 sind in einer Breite von 1 Meter nur noch zweimal jährlich zu mähen. Die Randzone zum Fahrweg ist von einer Verbuschung freizuhalten.

- Flur 7, Parz. 64 (Teil westl. der 20 kV- Leitung): Nutzung als zweimähdiges Extensivgrünland. Das Mähgut ist zu entfernen.

- Flur 7, Parz. 65: (Unmittelbar westlich des Silbachaustrittes von Parz. 70 ist eine Grabenabzweigung mit zusätzlichem Ablauf in den Dorfteich zu legen. Es ist ein Feuchtbiotop zu schaffen.

- Flur 7, Parz. 66, Flur 6, Parz. 321: Der Uferstreifen ist auf mindestens 5 Meter zu verbreitern. An nördlichen Silbachufer der Parz. 66 sind schwarzerlen (einreihig) zu pflanzen.

- Flur 7, Parz. 75/2: Der Parkplatz vor der Mehrzweckhalle ist zu entsiegeln und wasserdurchlässig zu befestigen.

- Flur 7, Parz. 88: Die Böschung an Nordrand des Spielplatzes ist in einer Breite von 3 Metern als Extensivwiese zu bewirtschaften.

- Flur 6, Parz. 157/1: Der Fußweg ist in seiner jetzigen Ausbauform (unbefestigter Graweg) zu erhalten. Neu aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

- Geh- und Radwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Pflasterfelder sind in Sandbett zu verlegen.

- Trockenmauern und ihre Begrünung sind zu erhalten.

- Gartenhütten sind in Holzbauweise zu errichten und haben sich in der Farbgebung (Braunton) dem Landschaftsbild anzupassen.

Auf den als Kleingarten bezeichneten Flächen ist das Ausbringen von synthetischen Stoffen, die die natürliche Funktion des Bodens nachteilig beeinflussen, unzulässig.
- für Anpflanzungen auf privaten Grünflächen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Auf öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte einheimische Gehölze zulässig.

Empfohlene Arten:

Bäume:

Stieleiche	- Quercus robur
Spitzahorn	- Acer platanoides
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Wildkirsche	- Prunus avium
Einheimische, hochstamm ige Obstbaumarten	

Sträucher:

Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Weißdorn	- Crataegus monogyna u. laevigata
Heckenrose	- Rosa canina
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hasel	- Corylus avellana
Brombeere	- Rubus fruticosus

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf folgenden Grundstücken als Brauchwasser zu verwenden:

- Flur 5, Parz. 113/2,115,116,117,118,135,214,

- Flur 6, Parz.195,249,250,251,252/1,253/2,253/3,254/1,255/1,256/1
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf an einer Hauskante gemessen max. 20 cm über Straßenniveau liegen. Trempel sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

A) Ortsbild- und Gestaltungssatzung für die im Bebauungsplan festgesetzten MD-Gebiete mit verbindlicher Vollgeschoßzahl gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1) Bauliche Anlagen, die vom Straßenraum aus sichtbar sind, haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung der Pflege und der Erhaltung des Dorfbildes zu dienen. Bei Umbauten und Instandsetzungsarbeiten der Fassade darf der bauliche Charakter des Straßenbildes nicht verändert werden. Die Neubauten sind anzupassen.

2) Als Fassadenbehandlung sind zugelassen:

- für Mauerwerksbauten: Putze, geglättete bis leicht strukturiert und einfarbig, weiß gebrochen gestrichen. Holz als Verkleidung ist dann zugelassen, wenn die Gebäudeteile bisher mit Holz verkleidet waren und nur in senkrechter Brettform mit braun getonter Imprägnierung.

- für Fachwerkbauten: Putz geglättet bis leicht strukturiert und einfarbig weiß gebrochen gestrichen, Fachwerk braun atmungsaktiv gestrichen. Bei der Fassadengestaltung ist der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit dem Obergeschosses zu wahren bzw. im Sinne der ursprünglichen Bauweise wieder herzustellen.

3) Als Sockelflächenausführung sind zugelassen:

- Vorhandene Natursteinsockel sind zu verfugen und offenporig zu imprägnieren.
- Verputzte oder verkleidete Natursteinsockel sind bei Fassadenerneuerung freizulegen und wie o.g. zu behandeln.
- Sockel bei Neubauten sind aus heimischen Natursteinen auszuführen.

4) Fenster und Turen

Fenster und Turen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, daß sie sich harmonisch in das Gebäude selbst wie auch in den jeweiligen Straßenzug einpassen. Es dürfen keine liegenden oder quadratischen Formate verwendet werden. Die Fenster sind symmetrisch zweiflügelig mit Oberlicht in Holz, weiß gestrichen, auszuführen. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten bzw. zu erneuern.

5) Haustüren und Tore:

Haustüren und Tore sowie Ersatztüren sind so auszuführen, daß der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird. Bei unumgänglich zu erneuernden Turen ist Holz ohne großflächige Verglasung zu verwenden.

6) Dacher:

- Dachform: Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Die Neigung bei Dachern soll mehr als 45 Grad betragen. Bei Nebengebäuden ist ausnahmsweise auch das Pultdach zulässig. Giebel sollen in der Regel höchstens 8 Meter breit sein. Flächenüberhänge von vorhandenen Hausern konnen nur in Ausnahmen geandert werden. Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Sie mussen mind. 1,50 Meter vom Giebel Abstand haben und sollen 1/3 insgesamt der Dachflache nicht uberstei gen. Bei eingeschossigen Bauten sind Pultdacher bei Anlehnung an die Hauswand zulässig. Gleiches gilt auch fur Garagen, wenn sie unmittelbar mit dem Hauptbau in Verbindung stehen.

- Dachdeckung: Dacher sind mit tonziegelrot zu decken, Ausnahmen sind Giebelschwanen. Naturschiefer ist nur in Ausnahmen zulässig.

- Vordacher: Auf holzstutzen abgetragen, unverglast und wie unter den Punkt Dachdeckung beschrieben eingedeckt sind Vordacher zulässig.

7) Einfriedigungen und Gelander:

Einfriedigungen mussen nicht organisch in das Straßenbild einfugen. Zulässig sind Mauern in Bruchstein, Zaune aus Holz mit senkrechter Lattung oder Hecken (heimische Artten). Gelander in Holz mit Stabes sind zugelassen. Mit Ausnahme der Hecken durfen die Einfriedigungen nicht hoher als 1,50 Meter sein.

8) Einzelteile:

Vorhandene Inschriften, Schnitzwerk, alte Turen einsch. Rahmen sowie alte Fenster und deren Gekleidung, Treppen, Treppengelander, bemerkenswerte Verstatte und Beschläge sind zu erhalten. Bei Auswechslung von solchen Teilen ist den Ortsvorsteher oder Stadtbauamt Mitteilung zu machen, um feststellen zu lassen, inwieweit die Gegenstande vor Ort belassen oder zu musealen Zwecken uberommen werden.

9) Außenwerbung:

Anlagen der Außenwerbung sind zulässig, wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerk unterordnen und wesentliche Bauteile nicht uberschneiden bzw. verdecken. Sie sind auf die Erdgeschosse zu beschranken und nur am Ort der Leistung zulässig.

B) Ortsbild- und Gestaltungssatzung für die Flurstucke 195, 249 bis 256/1 der Flur 6 gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO:

1. Bauliche Anlagen, die vom Straßenraum aus sichtbar sind, haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung der Pflege und der Erhaltung des Dorfbildes zu dienen.

2. Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Die Neigung der Dacher hat mindestens 45 Grad zu betragen.

C) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

1. Auf den als Kleingarten bezeichneten Flächen sind Einfriedigungen aus Drahtgeflecht oder offenen Holzzaunen bis zu einer Hohe von max. 1,2 Meter zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Wurfelbein

III Nachrichtliche Hinweise

Die in der Karte eingetragenen Kulturdenkmaler sind Bestandteile der Arbeitsliste des Landesamtes fur Denkmalpflege Hessen. Bei Beseitigung oder sonstigen Veranderungen gem. § 14 ff. Denkmalschutzgesetz ist die Denkmalschutzbehorde zu beteiligen.

Teile des Geltungsbereiches in Flur 5 sind als Wasserschutzzone III ausgewiesen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.7.1991 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.08..... in den VOGLER Anzeiger.

Laubach, den 07. Juli 1995 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.7.1991 in der Verwaltung in der Zeit vom 09.09.1991 bis ..... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 31.08.... vorgestellt.

Laubach, den 07. Juli 1995 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit von 30.5..... bis 30.6..... einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.5..... in den LAUBACH Anzeiger

07. Juli 1995 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 HBO: Der Planentwurf wurde am 19.9.95 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 07. Juli 1995 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

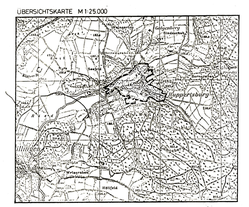
Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 11 Okt. 95 unter Auflagen genehmigt bzw. die Genehmigung wird nicht versagt. Die Auflagen sind erfüllt. Verfügung vom 20.06.1996

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung der Anzeigeverfahrens wurde am 20.06.1996 ortsublich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 24. Juni 1996 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

527c

ÜBERSICHTSKARTE M 1:25.000



LAUBACH-RUPPERTSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 7.3 "ALTORTSLAGE RUPPERTSBURG" ANZEIGE	Datum: MAI 94 bearbeitet: KRAUSS gezeichnet: geprüft: Tag-Std.[in cm]:
SIEDLUNG - LANDSCHAFT - VERKEHR Breiter Weg 114 6307 Linden - Leihgestern Tel.: 06403/5503-0 Fax: 5503-30 PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT	Maßstab: 1:500