

Stadt Laubach, Stadtteil Laubach

Bebauungsplan >Am Froschloch<

Plankarte 1

Fl. 15



Plankarte 2

Plankarte 3

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) (d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.1996 (BGBl. I S. 1189))
Baunutzungsverordnung (BauNVO) (d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 464))
Planischeverordnung 1990 (PlanUV 90) (d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458))
Hess. Bauordnung (HBO) (d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 774))

Zeichenerklärung

- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planischen Plankarte 1
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Sondergebiet Caravanpark
- (1) Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung der Einwohn. von Standplätzen für Zelte, Faltanhänger, Caravans (Wohnwagen, Mobilheime, Motorcaravans (Reisebusse, Wohnmobile, Campingbusse) und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitzecke, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich storen.
- (2) Zulässig sind:
 - SO₁₀₀: Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen von Zelten, Faltanhängern, Caravans und Motorcaravans
 - SO₁₀₀: Standplätze für Mobilheime und Caravans mit für den Individualverkehr geeigneter Typengenehmigung sowie Motorcaravans, insbesondere wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, etwa durch Aufbocken und Abnahme der Räder oder durch Lim- bzw. Überbauung
 - SO₁₀₀: Ferienhäuser
 - SO₁₀₀: Wasch- und Toilettenanlagen, Einrichtungen zum Wasche- und Geschirrwaschen
 - SO₁₀₀: Gemeinschaftsräume, die zur Deckung des tagl. Bedarfs des Gebietes (der Platzbewohner) dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
 - SO₁₀₀: Anlagen der Platzverwaltung sowie bis zu 2 Wohnungen für Betriebsanwärter bzw. Verwalter und Aufsichtspersonen
 - SO₁₀₀: Anlagen der Platzverwaltung und -unterhaltung
- 1.2.1.1 Ferner zulässig sind PKW-Stellplätze sowie im SO₁₀₀ Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GR Grundfläche
- 1.2.2.2 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Bauweise
- SO₁₀₀ und SO₁₀₀: Das nicht nur vorübergehende Abstellen von Mobilheimen, Caravans und Motorcaravans ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Für die innerhalb des Sicherheitsabstandes (vgl. 1.2.10.2) liegenden überbaubaren Grundstücksflächen gelten die unter 5.2 genannten Einschränkungen.
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
Gem. § 9(1)2 BauGB: Die max. zulässige Ausbaubreite beträgt 4,75 m; die Bänke sind als Grunfläche anzulegen, alt. mit Schotterrasen zu befestigen
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonder. Zweckbestimmung)
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonder. Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg für die Land- und Forstwirtschaft
- 1.2.4.4 Ein- und Ausfahrten und Ansätze anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 1.2.6.1 Schmutzwassersammler
- 1.2.6.2 20 kV-Kabelleitung der OVAG
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.7.1 Wasserfläche; Breite des Bachbettes angedeutet
Gem. § 9(1)2 BauGB:
Die Böschungen sind extensiv zu bewirtschaften; Abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig.
Das Wasserfleckchen am oberen Eintritt in das Plangebiet ist ersatzlos rückzubauen; die Böschungen nach ing.-biologischen Gesichtspunkten zu befestigen.
- 1.2.7.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwärmung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 1.2.8.1 Wald; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:
Der im NO angelegte Winterstoppplatz für Caravans ist zurückzubauen und mit Bäumen gem. Artenliste 1a zu überdecken.
Der Wald ist aus dem Caravanpark auszusparen.
- 1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.9.1 Nicht bewaldete Abschnitte im Uferbereich des Baches:
Der Geländestreifen südöstlich entlang des Baches zwischen dem Eintritt in den räumlichen Geltungsbereich und der Brücke im Süden ist auf das ursprüngliche Geländeneau überdecken. Die Fläche ist anschließend durch Heumulchsaat aus geeigneten Weiden der nahen Gemarkung in Grundland zu überführen.
Alle vier Abschnitte sind als zweijähriges Extensivgrünland zu bewirtschaften: 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd Ende August/Anfang September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig.
Das Extensivgrünland ist zum Caravanpark hin durch einen Weidezaun abzugrenzen.
- 1.2.9.2 Nordöstliche Vorwaldzone Flst. 9:
Extensivgrünland und Vorkalldfläche für die Verlegung des derzeit Flst. 9 an der mittl. durchziehenden Gabel (Hirtenbach); der Ausbau ist ausschließlich unter ing.-biologischen Gesichtspunkten vorzunehmen; die Detailabstimmung ist dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- 1.2.9.3 Nordlicher Abschnitt von Flst. 9:
Die nicht für den Grabenanschub (1.2.8.2) und die Heckenpflanzung (1.2.8.5) benötigte Fläche ist als einseitiges Extensivgrünland zu bewirtschaften: Mahd Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig.
- 1.2.9.4 Flst. 60 thw.:
Der Fichtenbestand ist zu roden. Die Fläche ist anschließend mit Strauchern gem. Artenliste 2a zu bepflanzen. Aufkommende Bäume 1. Ordnung sind zu entnehmen oder regelmäßig auf den Stock zu setzen.
Entlang der Wegparzelle 59 ist ein 5 m breiter Geländestreifen von der Bepflanzung auszunehmen und als Krautsaum zu bewirtschaften: Abschnittsweise Mahd alle 3 Jahre Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig.
- 1.2.9.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.9.5.1 Anpflanzung einer Heckenstruktur aus:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Mindestanpflanzung 1 Strauch/Baum/qm, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, Anteil der Donnerstraucher mind. 50 % der Einzelpflanzen
Die Heckenstruktur ist nach dem Caravanpark hin durch einen Weidezaun abzugrenzen.
- 1.2.9.5.2 Anpflanzung einer Heckenstruktur aus:
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Mindestanpflanzung 1 Strauch/Baum/qm, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, Anteil der Donnerstraucher mind. 50 % der Einzelpflanzen
Die Heckenstruktur ist zum Caravanpark hin durch einen Weidezaun abzugrenzen.
- 1.2.9.6 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gem. Plankarte: Es sind Stämme mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 8 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1a.
- 1.2.9.7 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schmetterlingen gem. Plankarte: Pro Symbol sind mind. 10 Einzelpflanzen vorzusehen, wobei die einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 bis 8 Exemplaren anzupflanzen sind. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1a.
- 1.2.9.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern
- 1.2.9.9 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.9.10 Erhalt von Laubsträuchern
- 1.2.9.11 Erhalt von Schmetterlingen

Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB; SO₁₀₀: Die Mindestgröße eines Standplatzes beträgt 70 qm. Pro Standplatz sind ein Caravan bzw. Motorcaravan mit einer Aufbaubreite von max. 8,5 m oder ein Mobilheim sowie ein PKW-Stellplatz zulässig.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)2 BauGB
- 2.2.1 Zur Befestigung zulässig sind:
 - SO₁₀₀:
 - Fußwege: Gras
 - PKW-Stellplätze, Standplätze: Gras, Schotterrasen
 - PKW-Stellplätze bzw. Standplatzzufahrten: Gras, Schotterrasen
 - Terrassen und nicht-überdeckte Fußwege: Schotterrasen, Bohlen
 - SO₁₀₀:
 - PKW-Stellplätze und -zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen: Rasenkammer, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %
 - Terrassen: wasserdurchlässige Befestigungen
- 2.2.2 SO₁₀₀: Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind als Extensivgrünland analog 1.2.9.1 zu bewirtschaften.
- 2.2.3 SO₁₀₀: Mind. 30 % Flächenanteil eines jeden Standplatzes ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; es gilt 3.3.2 Satz 2.
- 2.2.4 Der Caravanpark ist im Trennsystem zu entwerfen.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1)2 BauGB:
- 2.3.1 SO₁₀₀: Pro 4 Standplätze ist mind. 1 Laubbaum gem. Artenliste anzupflanzen; es gilt 1.2.8.6. Sofern die Bäume auf den Standplätzen angepflanzt werden, können sie bei den nach 2.2.3 vorzunehmenden Anpflanzungen zu Anrechnung gebracht werden.
- 2.3.2 SO₁₀₀: Pro 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum gem. Artenliste anzupflanzen; es gilt 1.2.8.6.
- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.1.1 Ferienhäuser SO₁₀₀: Ausführung in Holz
- 3.1.2 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 20°; die Dächer neu zu errichtender Gebäude - als Bestand gelten die Eintragungen in der Plankarte - sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Innerhalb des Caravanparks sind Einfriedigungen unzulässig, soweit sie nicht ausdrücklich festgesetzt sind. Bei der Randentfernung - zulässig ist Drahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,40 m über Geländeoberkante - ist ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)6 HBO:
- 3.3.1 Gebäudefassaden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit Kleinpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierrosen zu begrünen.
- 3.3.2 SO₁₀₀: Die Grundstückstreifen sind als Extensivgrünland analog 1.2.9.1 zu bewirtschaften; mind. 20 % der Grundstückstreifen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen; der Bestandesanteil ist nach Bauanforderungen 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.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten; ein Zisternenüberlauf an den Kanal ist vorzusehen.
- 3.5 Artenlisten:

Artenliste 1a: Bäume als Solitär	Artenliste 1b: Bäume als Solitär	Artenliste 1c: Bäume als Solitär	Artenliste 1d: Bäume als Solitär
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus petraea - Traubeneiche	Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche
Fagus sylvatica - Buche	Tilia cordata - Winterlinde	Salix caprea - Salweide	Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus campestris - Sommerlinde	Salix viminalis - Schilfweide	Salix viminalis - Schilfweide	Salix viminalis - Schilfweide
Artenliste 1e: Straucher (Auswahl)	Artenliste 1f: Straucher (Auswahl)	Artenliste 1g: Straucher (Auswahl)	Artenliste 1h: Straucher (Auswahl)
Carpinus betulus - Hainbuche	Linum catharticum - Heckenkräuter	Prunella vulgaris - Schlehdorn	Prunella vulgaris - Schlehdorn
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb	Prunella vulgaris - Schlehdorn	Rosa canina - Hundrose	Rosa canina - Hundrose
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose	Sorbus aucuparia - Eberesche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sorbus aucuparia - Eberesche	Viburnum opulus - Schieleib	Viburnum opulus - Schieleib
Crataegus laevigata - Weißdorn	Viburnum opulus - Schieleib	Artenliste 2a: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)	Artenliste 2b: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)
Eurotia peruviana - Weidenröschen	Artenliste 2c: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)	Artenliste 2d: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)	Artenliste 2e: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)
Artenliste 2f: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)	Artenliste 2g: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)	Artenliste 2h: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)	Artenliste 2i: Halbtrockene Ziersträucher und Arten aller Baugarten (Auswahl)

Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

- 4.1 Dem Caravanpark werden als Ausgleich die unter Ziffer 1.2.8.1 Satz 2 und den Ziffern 6 und 7 angesprochenen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.
- Die Erforderlichkeit der auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen durchzuführenden Maßnahmen bleibt unberührt.
- 5. Nachrichtliche Übernahmen
- 5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt thw. in der Schutzzone III und thw. in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassererwärmungsanlagen der Stadt Laubach. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 5.2 Zu 1.10.2.1: Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind gem. Regierungspräsidium Gießen, Obere Forstbehörde (Stellungnahme vom 12.8.1998) zulässig:
 - 1. Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit folgenden Ausnahmen:
 - Bestandteile gemeindliche Gebäude
 - Die drei mit Nr. 4 gekennzeichneten sanitären Einrichtungen (Umkleide-, Wasch- und Duschgebäude)
 - 2. Stellplätze für Caravans, unabhängig davon, ob diese als Dauerstellplätze oder als Temporärstellplätze genutzt werden, hierzu zählen nicht „echte“ Parkplätze, auf denen PKW's und Caravans lediglich geparkt und somit nicht als Aufenthaltsort für Menschen genutzt werden.
 - 3. Aufstellflächen für Zelte.Auf die Möglichkeit der Abstandsreduzierung durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wird hingewiesen (im Bauplanverfahren nachzuweisen).
- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften des Stellplatzsatzes der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Plänen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 Dauerfrucht
- 7.1.1 Alternierend ist jeweils die Hälfte der Fläche einmal jährlich Ende Juli bis Mitte August zu mahlen und anschließend zu pflegen oder zu mulchen. Entlang der westlichen und südlichen Flurstücksgrenzen ist ein jeweils 5 m breiter Saum der Sukzession zu überlassen und abschichtsweise alle drei Jahre nicht vor Ende Juli zu mahlen. Sämtliches Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzuführen, Düngung ist unzulässig.
- Alternativ zulässig ist die extensive ackerbauliche Nutzung des gesamten Flurstücks 22 (mit Ausnahme der festgesetzten Saume) in Form der Dreifelderwirtschaft (periodischer jährlicher Wechsel von Winterfrucht, Sommerfrucht und Brache) unter Verzicht auf Mineraldüngung, Pflanzenschutzmitteln und Massenbau. Das Flurstück ist hierzu in parallelen, jeweils 8 - 12 m breiten Langstreifen zu bewirtschaften.
- 7.1.2 Ackerbau
- 7.1.2.1 Der Rain ist extensiv zu bewirtschaften: Abschnittsweise Mahd alle 3 Jahre Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig.
- 7.1.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern
- 7.2 Sonstige Pflanzen
- 7.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Stadt Laubach, Stadtteil Laubach
Bebauungsplan >Am Froschloch<

Stand: 17.4.1996
17.1.1997
bearbeitet: Fischer
gezeichnet: Böhl
neu: Kallusch