

Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

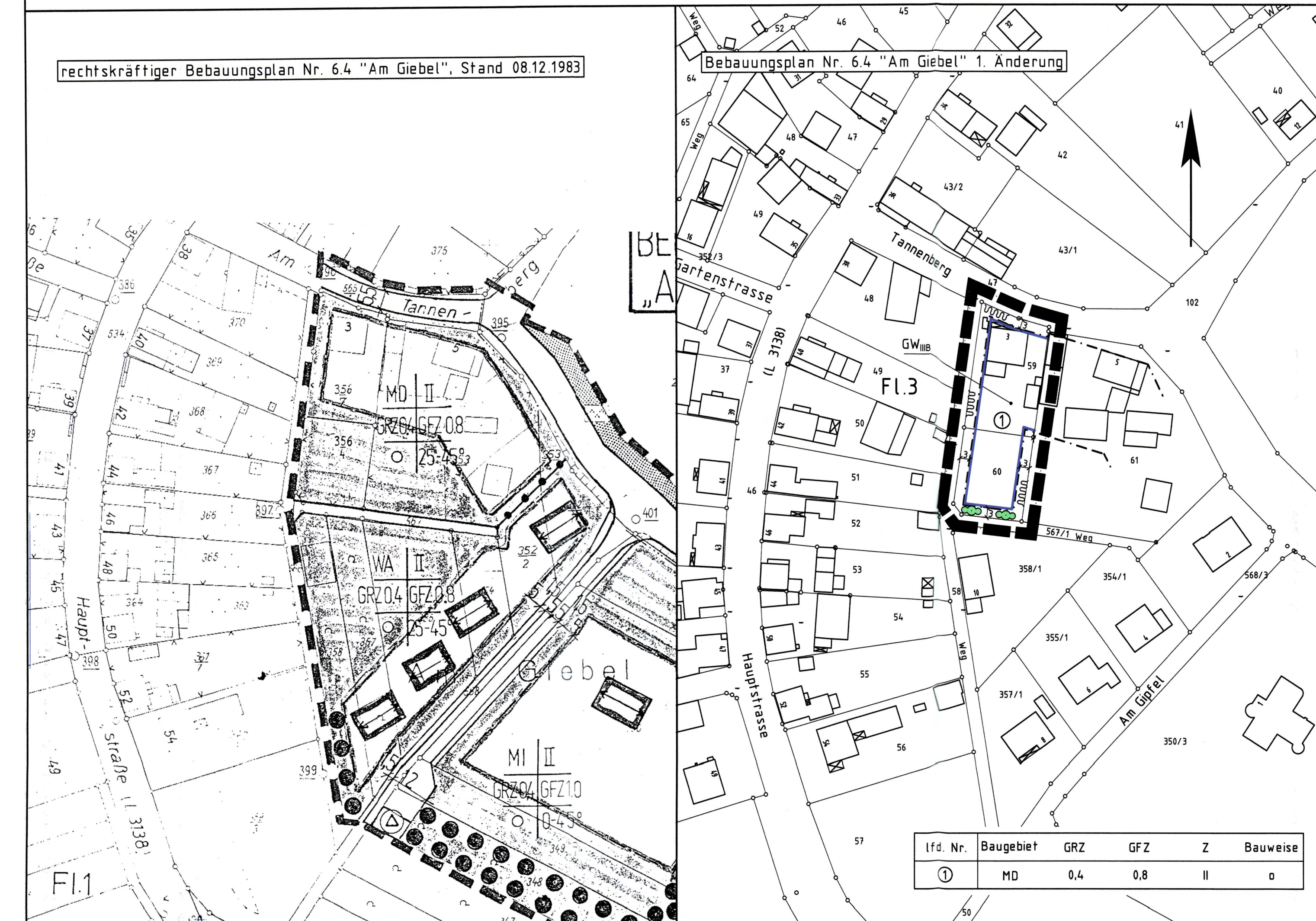
Bebauungsplan Nr. 6.4

"Am Giebel"

1. Änderung

rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6.4 "Am Giebel", Stand 08.12.1983

Bebauungsplan Nr. 6.4 "Am Giebel" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (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. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

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

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

O Offene Bauweise

Baugrenze

1.2.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

GW IIIb Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

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

Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3

1.2.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

2.3 Gem. § 9(1)25a BauGB: Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus pyraister – 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. § 81(1)1 HBO zur äußeren Gestaltung der Dachlandschaft:

3.1.1 Zulässig sind Sattel und Pultdächer.

3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern von 25° - 45°, bei Pultdächern 6° - 15°.

3.1.3 Zur Dacheindeckung zulässig sind Materialien in naturrot, braun und grau (einschl. Zinkblech) sowie dauerhafte Extensivbegrünungen. Unzulässig sind bunte (blaue, grüne usw.) und/oder glänzende Dachdeckungsmaterialien sowie farbig beschichtetes Blech.

3.1.4 Dachflächenverglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig (auch großflächig).

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m).

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):		
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Aeculus hippocastanum
Quercus robur	- Stieleiche	- Kastanie
Quercus petraea	- Traubeneiche	Juglans regia
Sorbus aucuparia	- Eberesche	- Walnuß
		Malus sylvestris
		Pyrus pyraister
		- Wildbirne
		Sorbus domestica L.
		- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa
Crataegus monogyna	- Weißdorn	- Schwarzdorn
Crataegus laevigata		Rosa canina agg.
		- Hundsrose
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	- Goldregen
Forsythia intermedia	- Forsythie	Mesplus germanica
Ilex aquifolium	- Stechpalme	- Mispel
		Philadelphus coronarius
		- Falscher Jasmin
		Syringa
		- Flieder

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die die 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 IIb 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 Hinweis

5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 HWG: Abwasser

(1) ...

(2) ...

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

(4) ...

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2003 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 2.1.2004

Siegel der Stadt
Bürgermeister

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

Laubach, den

Siegel der Stadt
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 05.01.2004 bis 06.02.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.12.2003 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 2.1.2004

Siegel der Stadt
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 11.02.2004 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 2.1.2004

Siegel der Stadt
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 03.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 2.1.2004

Siegel der Stadt
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30	Stand: 09.12.2003
Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen	
Bebauungsplan Nr. 6.4 "Am Giebel"	
1. Änderung	
Bearbeitet: Fischer	
CAD: Beil	
Maßstab: 1 : 1.000	