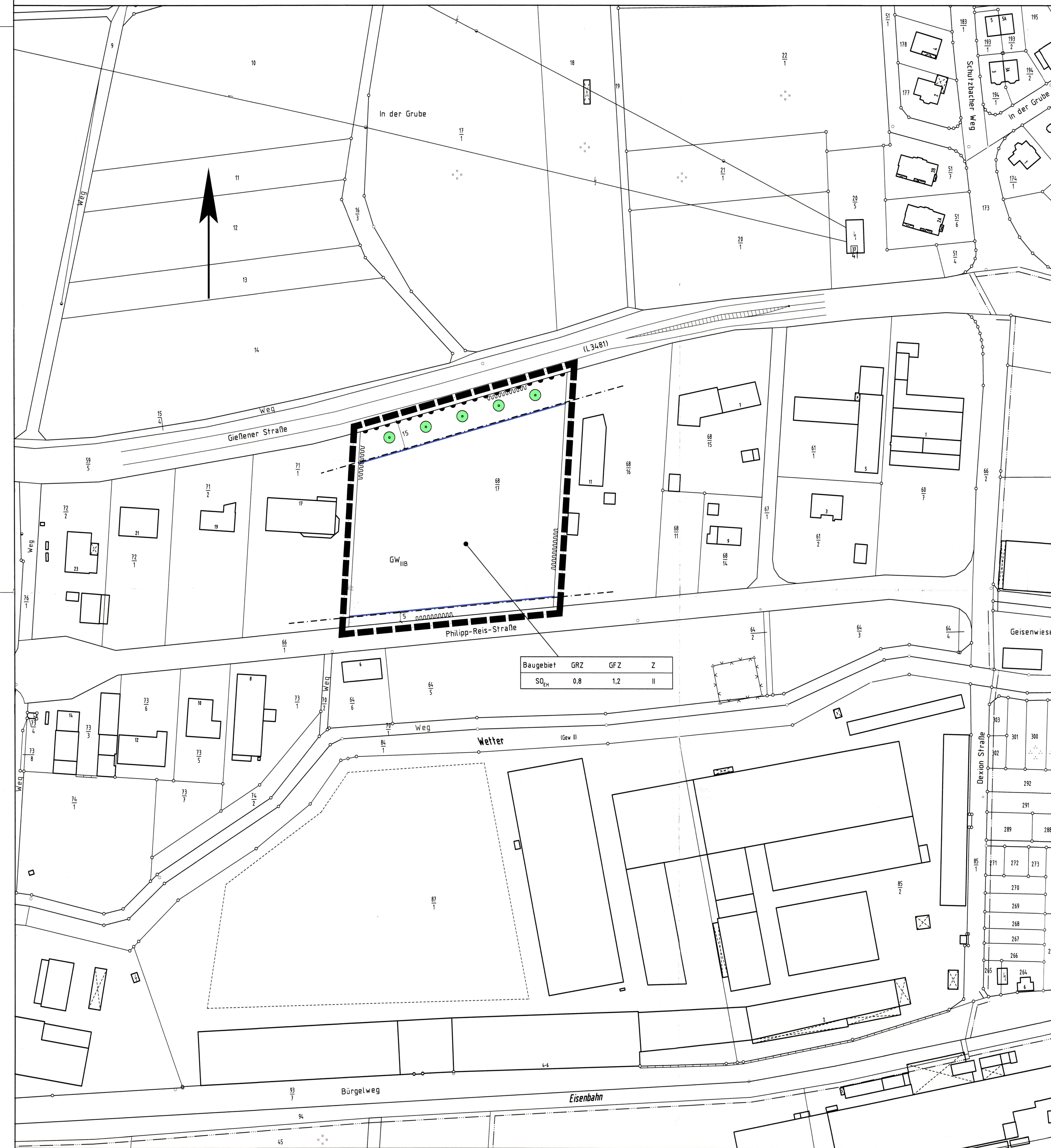


Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan Nr.1.7

"An der Geisenwiese / In der Aue"

2. 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 v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 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
1.2.1.1	SO _{EH} Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauGB
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.1.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.5.1	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
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	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.2
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(3) BaunVO:

Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} sind zulässig:

- 1.250 qm Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel
- 250 qm Verkaufsfläche für Gesundheit und Körperpflege
- 400 qm Verkaufsfläche für Getränke
- 400 qm Verkaufsfläche für Bekleidung

Die angegebenen max. Verkaufsflächen gelten nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.

2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:

Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.3.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (gem. 3.4 Artenliste 1, STU 14-18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten; die nach 2.3.2 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Quercus robur – Steileiche
- Quercus petraea – Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).

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

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

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

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

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):		
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Carpinus betulus	- Hainbuche	
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia
Quercus robur	- Steileiche	Malus sylvestris
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyrastris
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.
Artenliste 2 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea	- Roter Haintriegel	Prunus spinosa
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.
Crataegus monogyna	- Weißdorn	
Crataegus laevigata		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium
Clematis montana		Polygonum aviculare
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis
Lonicera periclymenum	- Weiß-Geißblatt	
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	

4 Nachrichtliche Übernahmen

- Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Baufreihaltzone gemäß § 23(1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone IIIB 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.09.2003 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 01. Sep. 2003

Siegel der Stadt
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.12.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.2002 bis 14.02.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.12.2002 vorgestellt.

Laubach, den 14.12.2002

Siegel der Stadt
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.2002 bis 14.02.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.12.2002 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 01. Sep. 2003

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 14.12.2002 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 01. Sep. 2003

Siegel der Stadt
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 14.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 14.12.2002

Siegel der Stadt
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

