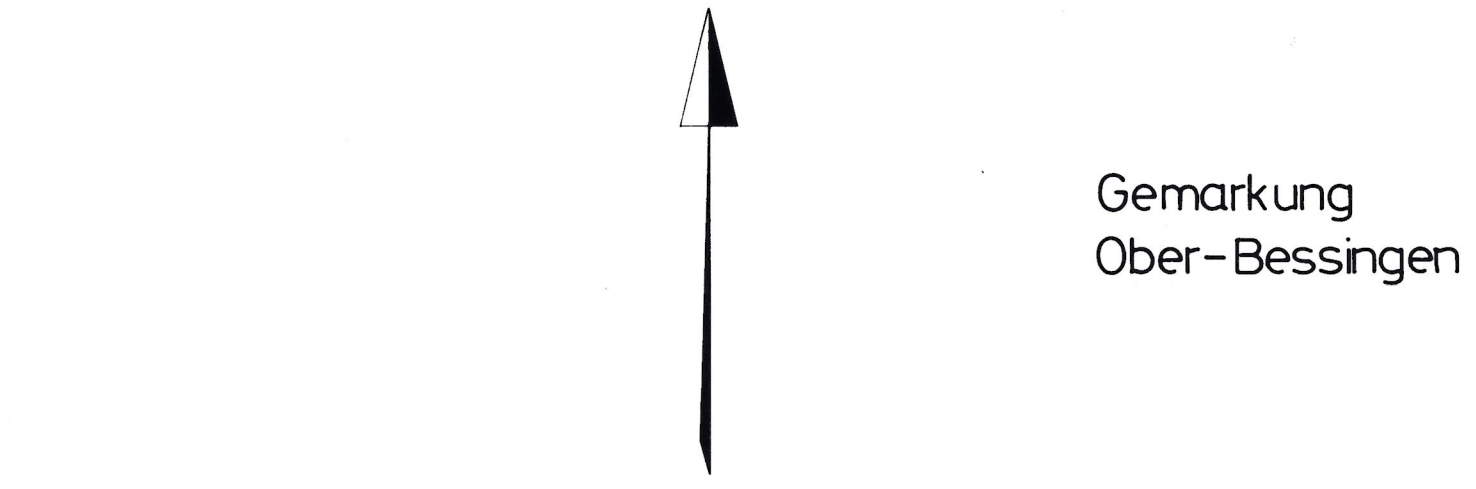


STADT LAUBACH, STT. RÖTHGES  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8.3  
> AUF DEM HOFDRIESCH <



| Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I S. 134), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.7.1990 (GVBl. I S. 476), Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan v. 28.1.1977 (GVBl. I S. 102) |                                                                                                                                                                                                                            |
| Zeichenerklärung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Katasteramtliche Darstellungen                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flurgrenze                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flurnummer                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Polygonpunkt                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flurstücksnummer                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)                                                                                                                                                                                |
| Planzeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Geschoßflächenzahl                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Grundflächenzahl                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zahl der zulässigen Vollgeschosse                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hohe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche:                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Offene Bauweise                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Baugrenze                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten des Sichtfeld (Bepflanzungen jeglicher Art, Einfriedigungen u.a. Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,8 m - jeweils gemessen von Fahrhahnoberkante - nicht überschreiten) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nachrichtliche Übernahme:                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bauverbotszone gem. § 23 HStRG                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zweckbestimmung Elektrizität                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Grünflächen                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Öffentl. Grünfläche, Zweckbest. Ortsrandeingrünung                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. Ziffern (2.4.1) - (2.4.3) der textlichen Festsetzungen                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Erhalt von Bäumen                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sonstige Planzeichen                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mit Leitungsgerechten zugunsten der OVAG und der Stadt Laubach zu belastende Fläche                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung                                                                                                                                         |

**Textliche Festsetzungen**

(1) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

(2) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

(2.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit breitflügeligem Pflaster (Mindestfugenbreite 1 cm), Rasenkammersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

(2.2) Niederschlags- und Dränagewasser: Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß das Niederschlagswasser von den Dachflächen einer Regenwasseranlage abzuführen und als Brauchwasser zu verwenden ist; ein Speichervolumen von mind. 2 m³ je 100 m² projizierte Dachfläche ist vorzuhalten. Überschüssiges Niederschlags- und Dränagewasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern.

(2.3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Innerhalb der Fläche ist eine geschlossene Laubstrauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Mit einem Pflanzabstand von je 10 m sind als Überhälter bewährte Hochstammbäume in die Hecke einzustreuen.

(2.4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

(2.4.1) Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Kleinsäuger geeigneten Lebensraum Strauchhecke zu schaffen; zu angefangene 150 m Grundfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammbaum zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, Abgänge sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften und einmal jährlich, zwischen Ende Juni und Mitte September, zu mähen. Das Schnittgut ist zum Abtrocknen auf der Fläche zu belassen und als Heu abzufahren, Düngung ist unzulässig.

(2.4.2) Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Kleinsäuger geeigneten Lebensraum Strauchhecke zu verbessern; der Baumbestand ist durch 10 bis 15 standortgerechte, bewährte Hochstammbäume zu ergänzen. Die Bäume sind zu pflegen, Abgänge sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Rotholz soll zum Teil auf den Flächen verbleiben. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften und einmal jährlich, zwischen Ende Juni und Mitte September, zu mähen. Das Schnittgut ist zum Abtrocknen auf der Fläche zu belassen und als Heu abzufahren, Düngung ist unzulässig.

(2.4.3) Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel artenreiche, magerere Glatthaferwiese zu schützen und zu pflegen. Die Fläche ist durch Mahd und Abfuhr der bestehenden Vegetation sowie durch anschließende Heumulchsaat aus geeigneten, mageren Wiesen der Umgebung in Grünland umzuwandeln und zweimal jährlich, Ende Juni und 10 bis 12 Wochen später, zu mähen. Das Schnittgut ist zum Abtrocknen auf der Fläche zu belassen und als Heu abzufahren, Düngung ist unzulässig. Die Beweidung mit Schafen im Durchtrieb ist zulässig und erwünscht.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(3) Gem. § 9(4) i.V.m. § 118(1)1 HBO: Für die innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zulässigen baulichen Anlagen gilt, daß nur Dächer mit roter Eindeckung und Neigungen von 25° - 45° zulässig sind. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen zugelassen werden, sofern diese als Terrasse genutzt oder begrünt werden. Drempele sind unzulässig. Empfohlen wird die Aufbringung von vegetativen Teilen von Sadum spec. auf Kiesabdeckung.)

(4) Gem. § 9(4) i.V.m. § 118(1)3 HBO (Einfriedigungen): Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß Mauersockel nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig sind; die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n); seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind aus Holz oder Drahtgeflecht herzustellen.

(5) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1)5 HBO: Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß Ziffer (3.4) der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist generell unzulässig.

**Liste standortgerechter Gehölze für Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken (Auswahl):**

| Bäume:                          | Sträucher:                           |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn      | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  |
| Acer platanoides - Spitzahorn   | Corylus avellana - Hasel             |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Crataegus monogyna - Weißdorn        |
| Carpinus betulus - Hainbuche    | Eunymus europaea - Pfaffenbütchen    |
| Fagus sylvatica - Buche         | Heckenkirsche                        |
| Juglans regia - Walnußbaum      | Loniceria xylosteum - Schu. Holunder |
| Prunus avium - Wildkirsche      | Sambucus nigra                       |
| Quercus robur - Stieleiche      |                                      |
| Tilia cordata - Winterlinde     |                                      |
|                                 | - bewährte Hochstammbäume            |

**Fassadenbegrünung:**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Hedera helix - Efeu                |               |
| Clematis vitalba - Waldrebe        |               |
| Parthenocissus spec. - Wilder Wein |               |
|                                    | - Spalierobst |

**Vermerke**

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.04.94 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.05.94 in dem Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 16. Feb. 1994

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 .....

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 08.04.94 bis 20.04.94 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.05.94 in dem Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 16. Feb. 1994

4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 HBO: Der Planentwurf wurde am 13.12.1993 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 16. Feb. 1994

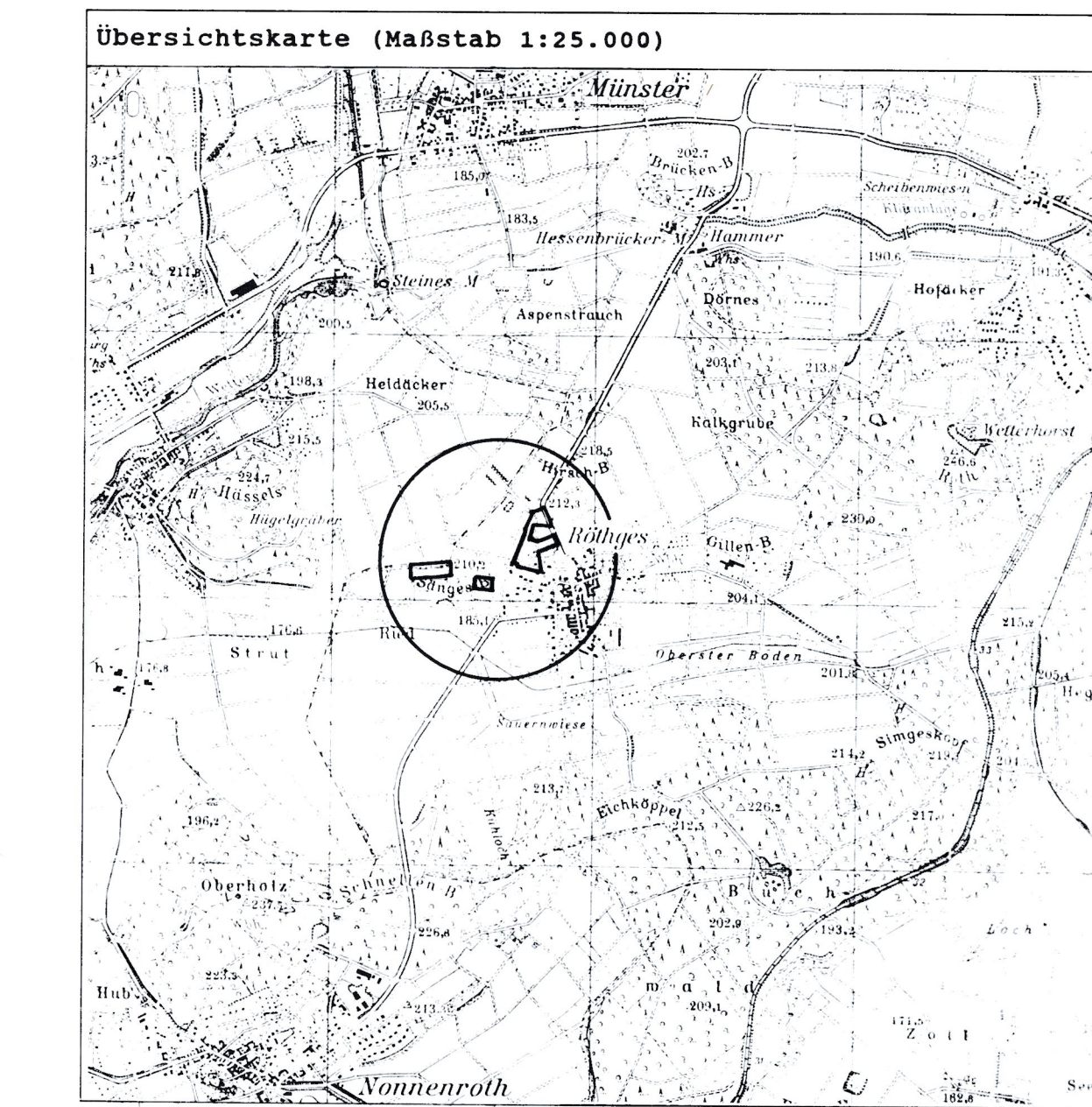
5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

- entfällt -

Laubach, den 16. Feb. 1994

6. Inkrafttreten gem. § 2 Abs. 6 WoBauErlG i.V.m. § 12 BauGB: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und der Satzungsbeschuß wurden am 08.04.94 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 16. Feb. 1994



|                                                                                                                                                       |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Stadt Laubach, Stadtteil Röthges<br>Bebauungsplan Nr. 8.3<br>>Auf dem Hofdriesch<                                                                     | Datum : 16.4.92<br>Bearb.: Fischer<br>gez.: Olemetz<br>gepr.: Kitz |
| Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert<br>Siedlung + Landschaft + Verkehr<br>Breiter Weg 114<br>6307 Linden, Hessen<br>Tel. 06403/6590 • Fax 06403/68201 | Plangröße (cm):<br>15x54<br>Maßstab 1:1000                         |