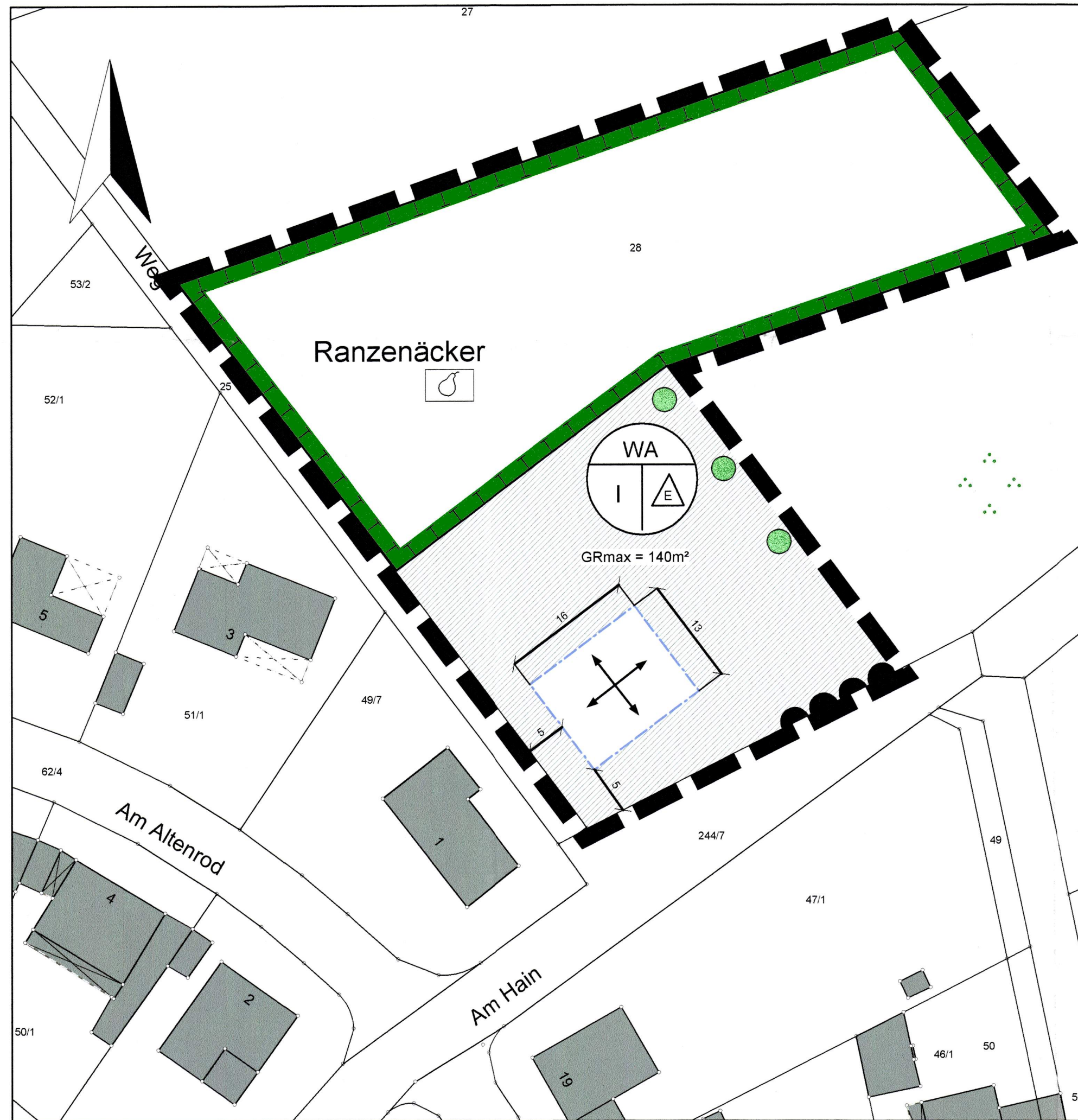


Stadt Laubach, Stt. Münster

Bebauungsplan „AUF DER DORFWIESE“

1. Änderung (Ergänzung)



Hinweis:

Die Alk-Daten beziehen sich auf einen Stand vom Januar 2004

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 1 Flurnummer
- 1.1.2 123 Polygonpunkt
- 1.1.3 28 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- 2.2.1 GR maximal zu realisierende Grundfläche (Die Bestimmungen des § 19(4) BauNVO bleiben unberührt.)
- 2.2.2 I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- 2.3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3.2 Baugrenze
Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- 2.3.3 Hauptfistrichtung

2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- 2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 u. 25 BauGB)

- 2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.5.1.1 Streuobstwiese (vgl. 3.1.2.1)
- 2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen oder Hochstämmigen Obstbäumen (Heister, mind. 2xv, 100-150 cm)

2.6 Sonstige Planzeichen

- 2.6.1 Bemaßung
- 2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 3.1 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 3.1.1 Gehwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).
- 3.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 3.1.2.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese zu entwickeln: Pflanzung von mind. 20 Hochstammobstbäumen (alternativ auch Kirsche, Walnuss) standortgerechter Lokalsorten. Der jeweils exakte Standort ist variabel. Die Bäume sind einem regelmäßigen Pflegeschnitt zu unterziehen; abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen; Abtransport des Mahdgutes und Düngerverzicht.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 81 HBO

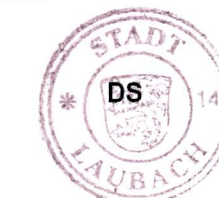
- 4.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 4.1.1 Dachform, Dachneigung und -eindeckung:
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von $\geq 38^\circ$. Zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter oder anthrazitfarbener Farbgebung.
- 4.1.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen und zu 50 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sonstige festgesetzte Anpflanzungen sowie verbleibende Obstbäume können angerechnet werden. Es gelten 1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 5 m².
5. Hinweise
- 5.1 Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 5.2 Auf die Bestimmungen des § 42 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung wird hingewiesen. Danach soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.3 Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 27.09.1995 (StAnz.: 46/95 S. 3594) wird hingewiesen.

6. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 09.12.2004
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 06.07.2006
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 06.07.2006
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 10.07. bis 28.07.2006
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 05.07.2006
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 30.10.2006
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“ 26.10.2006
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 08.11. bis 08.12.2006
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 20.03.2007

Laubach, den 26.03.2007



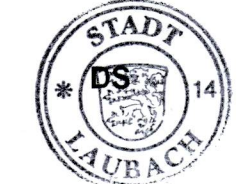
Der Magistrat

Bürgermeister

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan „Auf der Dorfwiese“, 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Laubach, 28.03.2007



Der Magistrat

Bürgermeister

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: 1.2. JULI 2007

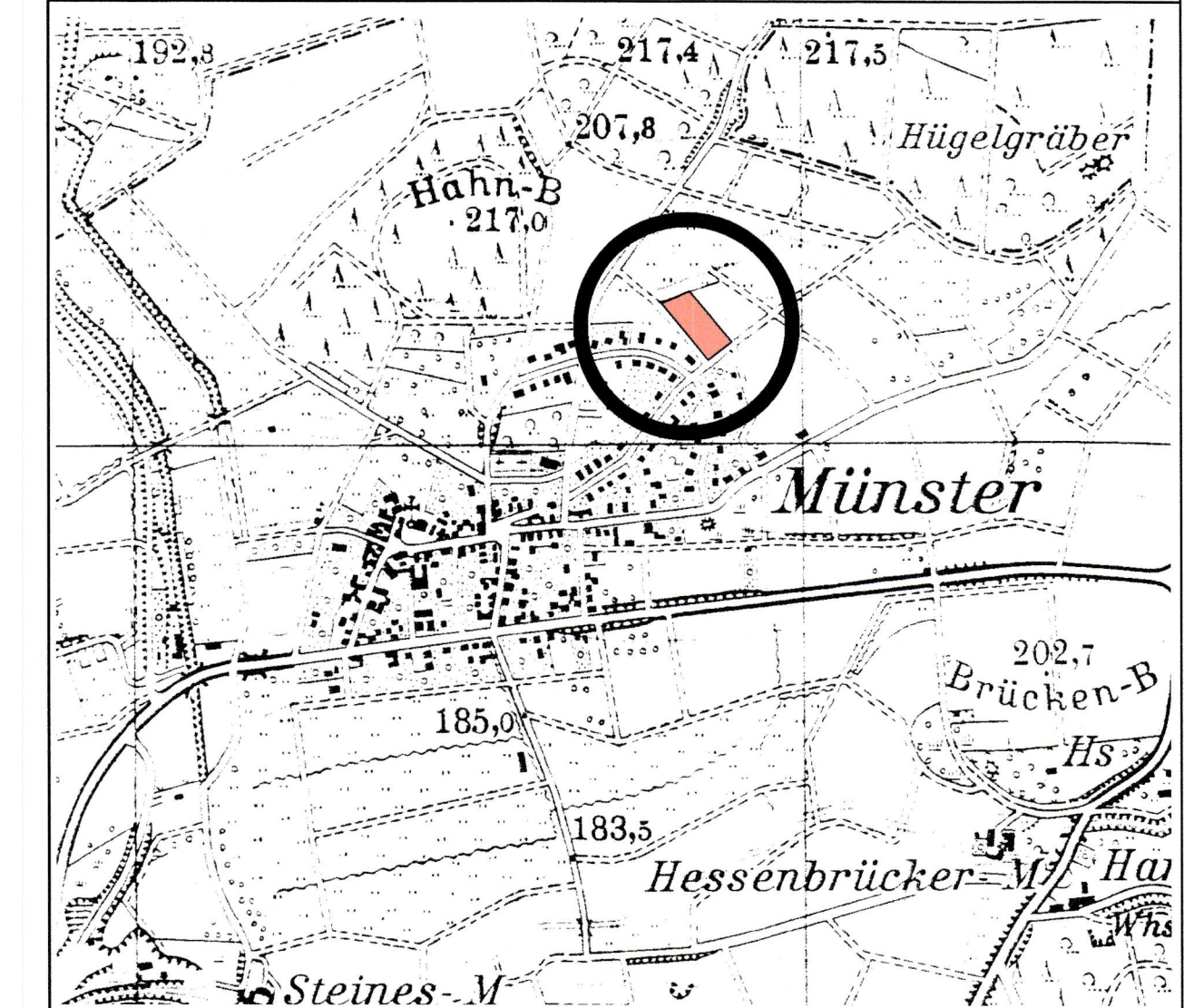
Laubach, 2. JULI 2007



Der Magistrat

Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Stadt Laubach, Stt. Münster

Bebauungsplan
„Auf der Dorfwiese“
1. ÄNDERUNG (Erweiterung)

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mrucek@seifertplan.de

Datum: 06 / 2006
zul. überarb.: 10 / 2006
02 / 2007
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: J. Benavides
in: PolyGIS 8.5
geprüft:
Plangröße (in cm)
ca. 90x50
Maßstab
1 : 500

