

Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen

Bebauungsplan Nr. 5.3 „Auf der Lache - Im Stahlgarten“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurgrenze
- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Polygonpunkt
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- 1.2.1.1 Erschließungsweg
Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Die max. zulässige Ausbaubreite (Asphalt) beträgt 3,0 m; die Seitenstreifen sind als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- 1.2.1.1.2 Erschließungsweg
Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Die max. zulässige Ausbaubreite (Schotterweg) beträgt 3,0 m; die Seitenstreifen sind als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- 1.2.1.1.3 Erschließungsweg
Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Die max. zulässige Ausbaubreite (Schotterrassen) beträgt 3,0 m; die Seitenstreifen sind als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

- 1.2.1.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
1.2.1.2.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.1.2.2 Baufreihaltezone (nachrichtliche Übernahme) gemäß § 9 (1) FStrG: Längs von Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, nicht errichtet werden.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 1.2.2 20 kV-Freileitung mit Schutzzone
- 1.2.2.1 Betonmast für 20 kV-Freileitung mit Schutzzone

Grünflächen

- 1.2.3.1 Private Grünfläche; Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten
Gem. § 9 (1) 1 BauGB: In Gärten mit einer Größe von < 150 m² ist je Garten eine freistehende Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 15 m³, in größeren Gärten ist je Garten alternativ eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ incl. überdachten Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttoflächeninhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
Die Zulässigkeit von Gartenlauben steht bei den Flurstücken 375 bis 382, 440, 448 bis 457 sowie 460 bis 466 unter dem Vorbehalt, daß sie außerhalb des Uferbereichs (vgl. 4.1) errichtet werden können.
Gem. § 9 (1) 25a BauGB: Je Garten ist je angefangene 150 m² Fläche mind. ein bewahrter Hochstammolbbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO: Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante und Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.
Die Zulässigkeit von Einfriedungen bei den seitlich der Gewässer liegenden Gärten steht unter dem Vorbehalt, daß sie außerhalb des Uferbereichs (vgl. 4.1) errichtet werden können. Im Uferbereich vorhandene Einfriedungen sind zurückzusetzen.

- 1.2.4 Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.4.1 Wasserschutzgebiet mit Schutzzone
1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB); Zweckbestimmung:

- 1.2.5.1.1 Einschürige Extensivwiese, Mahd Ende September. Das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren, Düngung ist unzulässig. Obstbaumbestände sind zu erhalten.
- 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.5.2.1 Erhalt von Bäumen
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.6.1 zeitweise wasserführender Graben mit an Feuchte angepasstem Röhricht- und Staudensaum

- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Uferlinie (nachrichtliche Übernahme)

Textliche Festsetzungen

- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.1 Im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig; Befestigung: Schotterrassen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %.
 - 2.1.2 Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten (vgl. Artenliste) zulässig.
 - 2.1.3 Die Grabenparzelle 459 ist zu einer Feuchtschilffläche zu entwickeln. Sie ist abschnittsweise alle drei Jahre Mitte Oktober zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren.
- 2.2 Gem. § 9 (1) 25a BauGB: Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 3.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)HBO
 - 3.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dachendeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.
Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,50 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dachendeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.
- 3.2 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Fraxinus excelsior	- Esche
bewährte Hochstammobstbäume			
bei leuchten Bodenverhältnissen:			
Alnus	- Schwarzerle	Salix alba	- Silberweide
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Salix viminalis	- Kopflewe
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus betulus	- Hainbuche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Baumgärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
und Beerenobst			
Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.	- Brombeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus	- Himbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Parthenocissus	- Wilder Wein
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Gelblieb
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterkirsche
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblieb	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine

Nachrichtliche Übernahmen

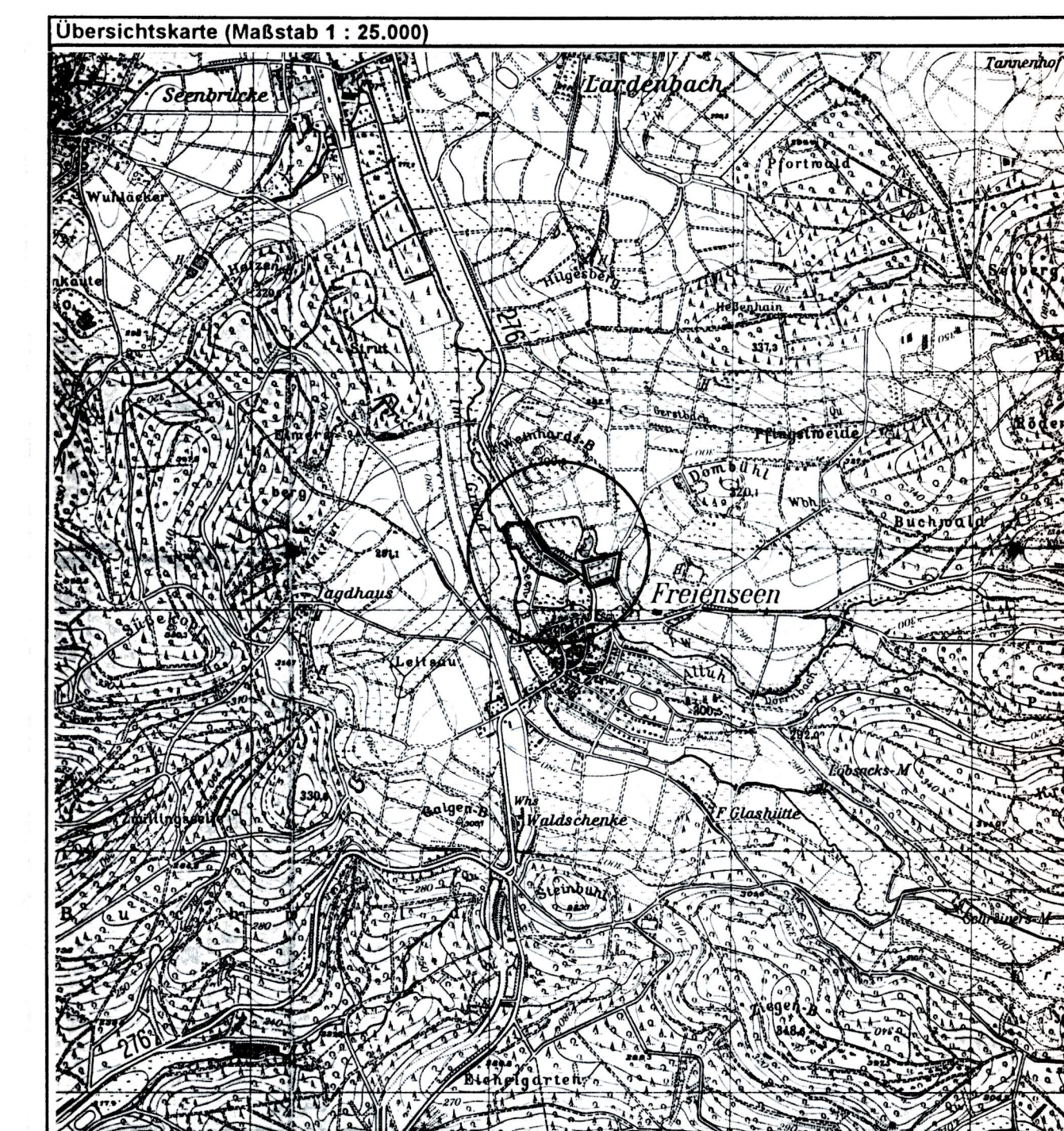
- 4.1 § 68 Abs. 2 HWG:
Als Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landside angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern. (...)
- § 70 Abs. 2 HWG:
Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
 - 1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
 - 2. das Aufbringen und Abtragen wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
 - 3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
 - 4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient. (...)
- 4.2 Gem. § 68 Abs. 3 HWG ist die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkung in einem Abstand von 5 m zum Gewässer verboten.
- 4.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. Nr. 46/1995, S. 3594 ff.).

Ergänzende Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages

- 5.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehälter sollen mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.
- 5.2 Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Zierpflanzen, Stauden und Rosen bevorzugt werden. Empfohlen wird auch die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzkräutern.
- 5.3 Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen sollte auf einen zwei- bis dreiwöchigen Turnus reduziert werden. Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr in Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juli, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen, das Mahdgut frühestens nach zwei bis drei Tagen entfernt und einer Kompostierung zugeführt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfütter bzw. Heu Priorität besitzen.
- 5.4 Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organische Materialien verwendet werden.
- 5.5 Spontane Vegetation, insbesondere Ruderalgesellschaften, sollte Raum gelassen werden. Überflüssige Versiegelungen sollen nach Möglichkeit entfernt werden.
- 5.6 Wildkräuter sollten dort stehen gelassen werden, wo sie nicht stören.
- 5.7 Kleinbiotopen wie Stein- und Reisighaufen sollten an geeigneten Stellen angelegt werden.
- 5.8 Liegendes und stehendes Totholz sollte unter Berücksichtigung von Sicherungspflichten auf der Fläche verbleiben.
- 5.9 Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sollten nicht imprägnierte Baumpfähle und als Anbindestricke Hanf- und Kokosstricke verwendet werden.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1992 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ~~22.12.1992~~ in dem ~~Laubacher Anzeiger~~.
- Laubach, den 0.3. Aug. 2001
- 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 01.12.1997 bis 09.01.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ~~22.12.1997~~ in dem ~~Laubacher Anzeiger~~.
- Laubach, den 0.3. Aug. 2001
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am ~~22.12.1997~~ als Satzung beschlossen.
- Laubach, den 0.3. Aug. 2001
- 4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Bebauungsplan wurde am ~~22.12.1997~~ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Laubach, den 0.3. Aug. 2001



Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen
Bebauungsplan Nr. 5.3 „Auf der Lache - Im Stahlgarten“
Stand: 29.06.1998
bearbeitet: Jakob
gezeichnet: Beil
geprüft: 1 : 1.000
Maßstab: 1 : 1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Büro Dpt.-Geogr. H. Fischer
Stadtplanung / Bauleitplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden
Tel. 06403 9503-0 Fax 9503-30
Landchaftsplanung Konrad Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 06403 9537-0 Fax 9537-30
e-mail: PGS_HF@aol.com