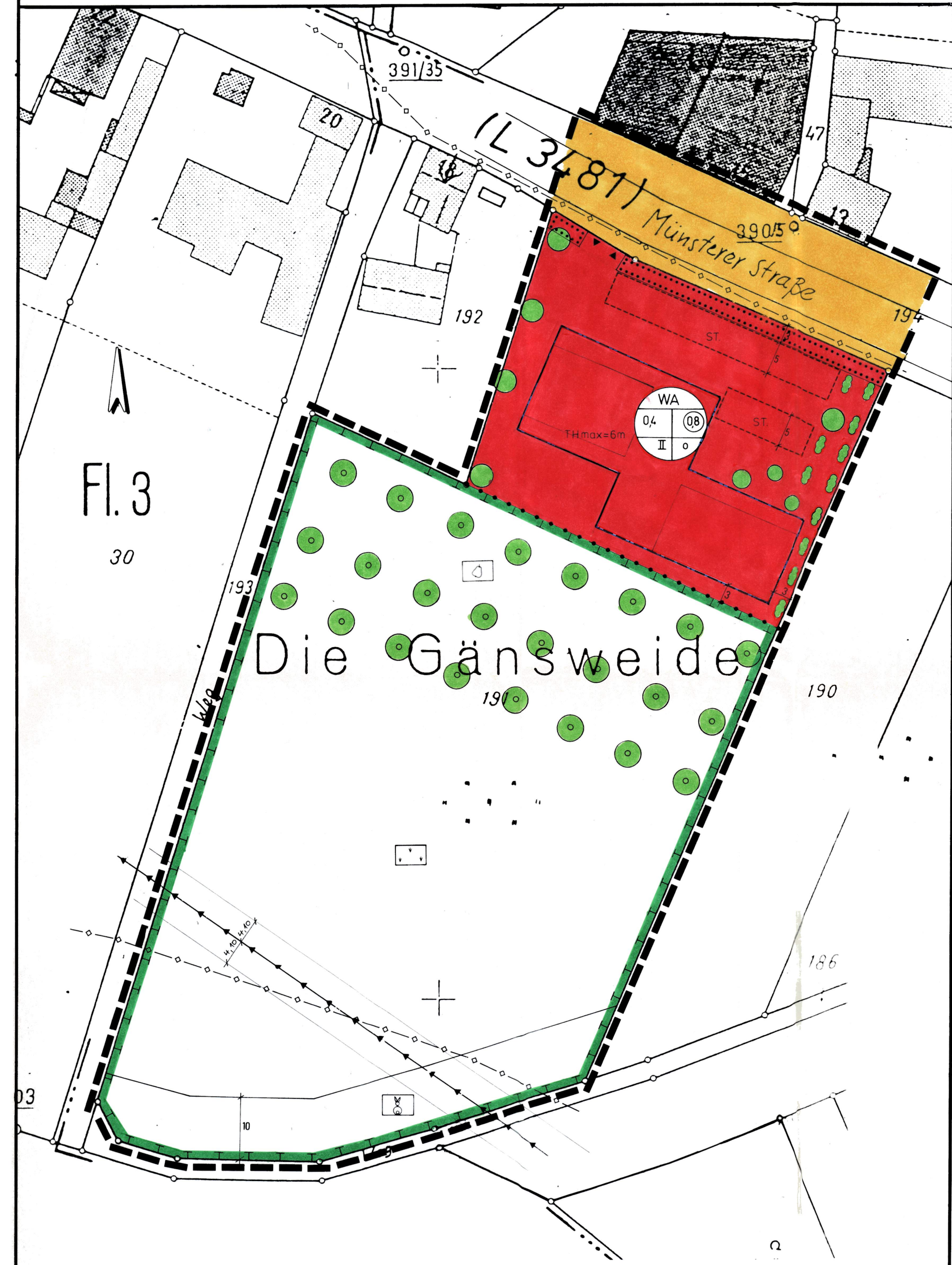


Stadt Laubach

STT Wetterfeld

Bebauungsplan "Die Gänsweide"



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Gießen, den
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I, S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (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. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655),
Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG) v. 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

1 Zeichenerklärung

1.		Zeichenerklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	---	Flurgrenze
1.1.2	Fl. 3	Flurnummer
1.1.3	192	Flurstücksnummer
1.1.4	390°	Polygonpunkt
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen und Flurstücksnummer
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	08	Geschoßflächenzahl (= GFZ)
1.2.2.2	04	Grundflächenzahl (= GRZ)
1.2.2.3	I	Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß
1.2.2.4	THmax=...	Höhe baulicher Anlagen - max. Traufhöhe: (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über dem Fahrbahnniveau der Landesstraße
1.2.3		Bauweise, Baugrenze, Baulinie
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.2		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.2.1		- Ein-/Ausfahrt
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; Maßnahmen gem. Pkt. 2.3ff. der textlichen Festsetzungen, Entwicklungsziele:
1.2.5.2		- Extensivgrünland
1.2.5.3		- Anlage einer Obstbaumwiese
1.2.5.4		- Anlage eines Sukzessionsstreifens
1.2.5.5		Anpflanzung standortgerechter Hochstamm-Obstbäume
1.2.5.6		Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern
1.2.5.7		Erhalt von Bäumen und Sträuchern
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
1.2.6.1.1	ST	Zweckbestimmung Stellplätze
1.2.6.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.3		Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.6.4	6	Maßangaben
1.2.7		nachrichtliche Übernahme
1.2.7.1		20 kV-Leitung mit Schutzstreifen
1.2.7.2		Verbandssammler Abwasser

Hinweis Landesamt für Bodenforschung

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzbereiches für die Wassergewinnungsanlage der OVAG Friedberg, in Hungen-Inheiden.

Schutzgebietsverordnung, St.Anz. Nr. 46/1995, S. 3594 ff.

Hinweis Kreisausschuß-Abfallwirtschaft

Vor Baubeginn sollten Bodenproben entnommen werden um festzustellen, ob der Untergrund aus Auffüllmaterial besteht und um welche Art von Auffüllmaterial es sich handelt.

2. Textliche Festsetzungen:

(2.1) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Gerätehütten - und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(2.2) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(2.2.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

(2.2.2) Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gem. Waldbrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).

(2.2.3) Es gilt pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum zupflanzen.

(2.3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet nach Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 zugeordnet werden (§ 8a(1) Satz 4 BNatSchG):

(2.3.1) Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet:

(2.3.1.1) Flur 3, Flst. 191 tlw.: Entwicklungsziel Strukturreiche Ortsrandeingrünung:

- Es gilt pro Planzeichen in der Plankarte einen bewährten standortgerechten Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften (2x Mahd im Jahr, Mitte/Ende Juli und Ende September); das Schnittgut ist von den Flächen abzufahren und einer landwirtschaftlichen Verwertung zu zuführen, Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich.

- Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, 2x Mahd im Jahr, Mitte/Ende Juli und Ende September, Düngung ist unzulässig, das Mahdgut ist abzufahren und einer landwirtschaftlichen Verwertung zu zuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich.

- Der südliche Bereich ist laut Plankarte der natürlichen Sukzession zu überlassen, 1x Mahd pro Jahr (August). Aufkommende Gehölze sind im Turnus von 5 Jahren zu entfernen; weitere Pflegeeingriffe sind unzulässig.

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

(2.4.1) Gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanzV'90 gilt es laut Plankarte einheimische standortgerechte Sträucher zur Ortsrandeingrünung zu bepflanzen. Pro Planzeichen 3 Sträucher, 1 Sträucher 1 m² Pflanzfläche. (Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.4.3)

(2.4.2) Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen. Außenwände von Garagen sind, mit Ausnahme der grenzseitigen Außenwand von unmittelbar an der Nachbargrenze errichteten Garagen, dauerhaft einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

(2.4.3) Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB, gem. § 9(1)25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris). Arten (Auswahl):

Bäume	Sträucher
Bergahorn (Acer pseudoplat.)	Hasel (Corylus avellana)
Bergulme (Ulmus glabra)	Heckenrose (Rosa canina)
Esche (Fraxinus excelsior)	Kreuzdorn (Rhamnus cathart.)
Espe (Populus tremula)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Roter Holunder (Sambucus racem.)
Salweide (Salix caprea)	Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Stieleiche (Quercus robur)	Zweigf. Weißdorn (Crataegus laevig.)
Traubenkirsche (Prunus padus)	
Wildkirsche (Prunus avium)	
Winterlinde (Tilia cordata)	
Feldahorn (Acer campestre)	
Hochstammobstbäume (Regionalsorten)	

* Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

(2.5) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung):

(2.5.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:

(2.5.1.1) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-45°, geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, bei statischer Eignung sind diese je nach Nutzungszweck dauerhaft extensiv zu begrünen.

(2.5.1.2) Die Dacheindeckung der im WA zulässigen baulichen Anlagen hat in roten und dunklen Farbtönen zu erfolgen; Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

(2.5.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:

(2.5.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.5.2.2) Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune zu errichten, zeitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m zulässig. Mauersockel sind unzulässig.

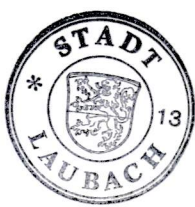
(2.5.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO, gilt für das Allgemeine Wohngebiet: Mind. 50% der Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 30% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die nach § 9(1)25 BauGB gem. Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

(2.5.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (Brauchwassernutzung) und in geeigneten Fällen zu versickern. Anfallendes Niederschlagswasser auf Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist dezentral zu versickern.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.10.98 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.10.98 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 3.1.1997



Siegel der Stadt
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.10.98 in der Verwaltung in der Zeit vom 10.10.98 bis 17.10.98 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 10.10.98 vorgestellt.

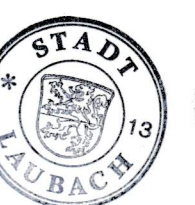
Laubach, den 3.1.1997



Siegel der Stadt
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 21.10.98 bis 23.11.98 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.10.98 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 3.1.1997



Siegel der Stadt
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 02.06.97 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 3.1.1997



Siegel der Stadt
Bürgermeister

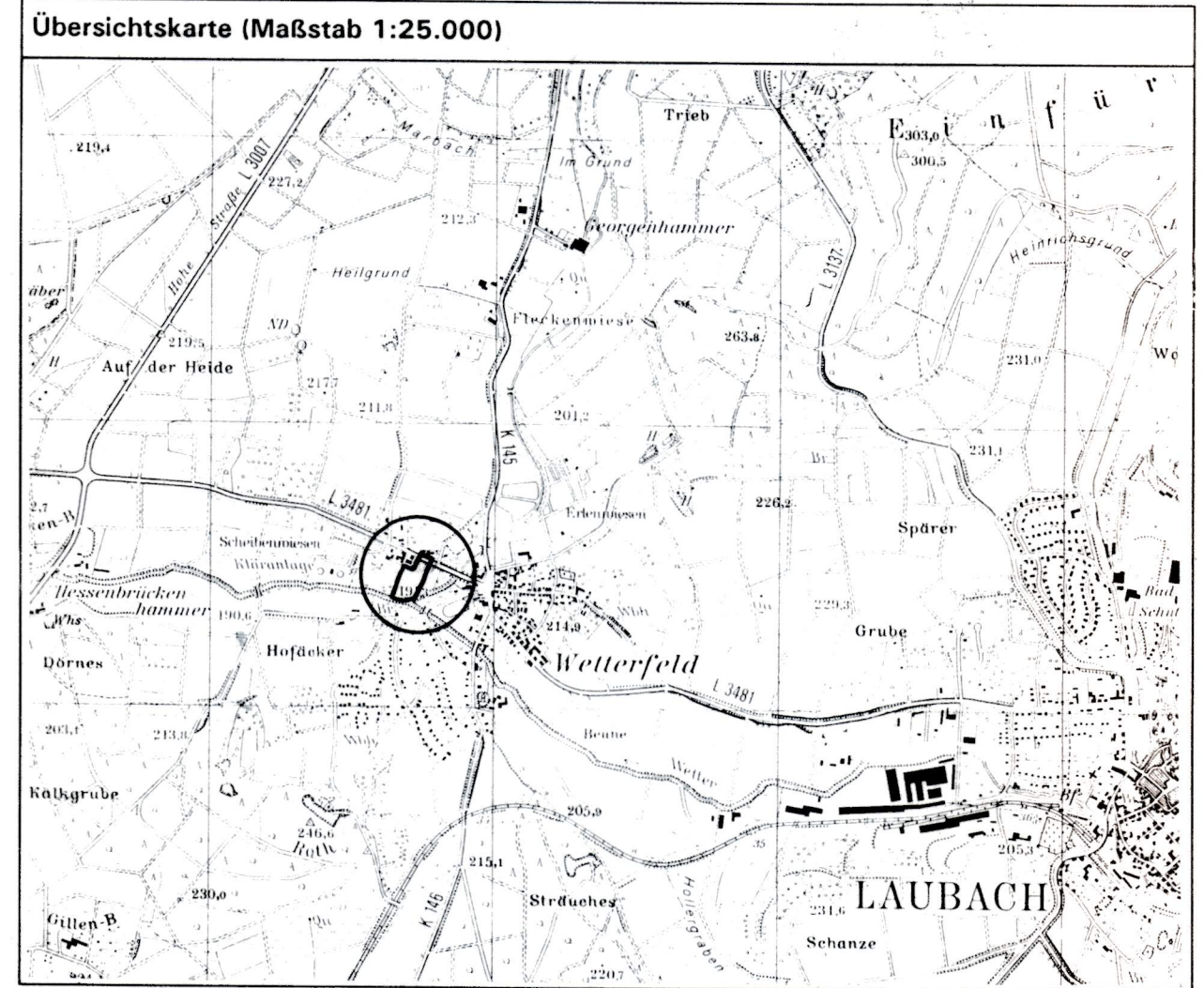
5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:
Genehmigt
mit den Auflagen/Maßgaben
der Vfg. vom 16.07.1998
der Vfg. vom 16.07.1998
Gießen, den 16.07.1998
Regierungspräsidium
im Auftrag

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.06.97 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 07. Aug. 2001



Siegel der Stadt
Bürgermeister



STADT LAUBACH, STT. WETTERFELD Bebauungsplan "Die Gänsweide" Satzung	Datum: 9/1997 bearb.: M. Wolf gez.: Kal./Kiehl gepr.:
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern	Plangröße [cm]: 92 / 55
Tel: 06403/9503-19 * Fax: 9503-30	Maßstab: 1:500