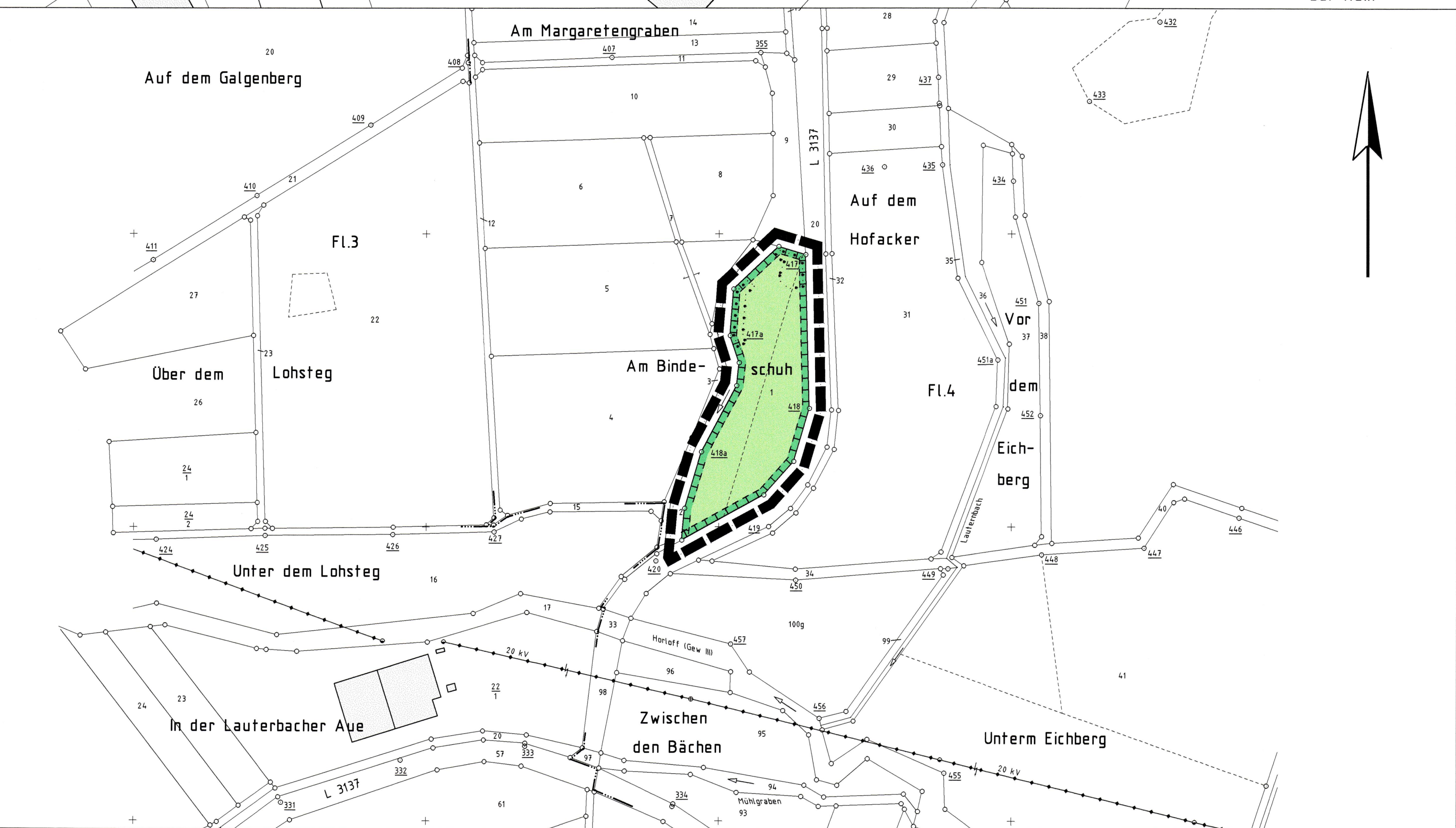


Stadt Laubach, Stadtteil Ruppertsburg Bebauungsplan Nr. 7.6 "Die Mühläcker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. vom 01.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 456)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. vom 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 11.12.1998 (GVBl. I S. 567)

- Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Pflanzzeichen**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet**
- Mall der baulichen Nutzung**
- GFZ** Geschäftszahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise** Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschloß-Rohboden, hier:
- TH** Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- FH** Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- Baugrenze**
- F** Firstrichtung; bei Gebelgauben sind Abweichungen zulässig
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Rad-/Gehweg**
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung, zu den Maßnahmen vgl. 2.4**
- Erhalt fachgerecht zu pflegenden Hochstammsbäume**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Anpflanzung von großkrönigen Laubbäumen gemäß 2.5.1**
- Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden, bewährten Hochstammsbäumen (Apfel, Birne, Südkirsche)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.2**
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsstellplätze für das Allgemeine Wohngebiet**
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier:**
- Schacht 6 der ehem. Grube "Ruppertsburg" mit Einwirkungsbereich, vgl. 5.1**
- Berksenkungsgebiet, vgl. 5.2**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

2. Textliche Festsetzungen

- Gem § 9116 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
- Gem § 9114 BauGB i.V.m. § 126 BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig
- Gem § 91120 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegten Plaster mit einem Mindestfüllmaterial von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdrucktauglich zu befestigen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem § 91120 BauGB
- Innerhalb der Flächen gemäß 12.5.1 sind bauliche Anlagen unzulässig
- Zweischürige Mähweise: Die Fläche ist zweimal jährlich, ab Ende Juni und Ende September, zu mähen, das Schnitgut ist im getriebenen Zustand abzuführen, eine Düngung ist unzulässig
- Entlang der L 3137 ist eine zweireihige Anpflanzung von bewährten Hochstammsbäumen (Apfel und Birne) im 10 m x 10 m Raster vorzunehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem § 91125 BauGB
- Anpflanzung von großkrönigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitär, STU 14-16 cm):
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe großenteils 6 m je Baum vorzusehen
- Heckenstruktur: Entlang der an Verkehrsflächen anschließenden Grenzen des Baugebietes sind geschlossene Laubsträucherhecken unter Verwendung von:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
 Rosa canina - Hundrose
 anzupflanzen. Mindestanpflanzung 1 Strauch/m; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen je 6 - 8 Exemplaren
- Zuordnungen nach § 91a) BauGB
 Der zulässigen Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Plankarte 1 einschließlich Planstraße werden als Ausgleich die unter 2.4 angesprochenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2) sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet

- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien**
- Gem § 91a) BauGB i.V.m. § 8710 HBO
- Die zulässige Gebäudebreite beträgt 12,5 m; die zulässige Gebäudebreite (max. Breite der Gebäudegründfläche einschließlich An- und Vorbauten sowie Erker, gemessen rechtswinkel zur Hauptstrichrichtung) 15,0 m; die Versatzhöhe beträgt mind. 15 m
- Dachform und Dachneigung**
 Zulässig sind Salfeldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 10 m; die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 35° bis 42°, bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern 25° bis 42°
- Dachendeckung**
 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkler/ Salaranlagen sind zulässig
- Dachschritte**
 Dachschritte sind zulässig; Die max. Breite beträgt 3,0 m; die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen
- Drempel** Außenwände eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschloßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes abgehängten unteren Punkt der Dachstruktur; Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Salfeldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern linsseitig einheitlich 0,75 m

- Gem § 91a) BauGB i.V.m. § 8710 HBO: Einfriedungen: Zulässig sind Holzpfosten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonmaße sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artikeliste 2 abzufrieden; keine Pflanzung; Pflanzabstand 0,75 m oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikeliste 3 zu bepflanzen
- Gem § 91a) BauGB i.V.m. § 8710 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegten Plaster mit einem Mindestfüllmaterial von 30 % zu befestigen
- Gem § 91a) BauGB i.V.m. § 8710 HBO: Begrünungen
- Gebäudeaufwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikeliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist in 10 lfd m Wandfläche ein mind. 0,5 m breiter und 2,0 m langer Beet-Einzel-Widmungsmaßnahme vorzusehen
- Grundstücksfreiflächen mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammsbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden (s. gelten 1 Baum 25 cm ein Strauch 1 cm zur Artenauswahl; s. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingesetzt werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig
- Gem § 91a) BauGB i.V.m. § 8710 HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenlauf auf den Regenwasserablauf ist vorzusehen
- Artenlisten (Auswahl)
- Artenliste 1 (Bäume)
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Alnus hippocastanum - Kastanie
 Juglans regia - Walnuz
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Pinus pyramidalis - Wildbirne
 Sorbus domestica - Speierling
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Buche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
- Artenliste 2 (Sträucher)
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Crataegus laevigata
 Loncera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schwarzdorn
 Rosa canina - Hundrose
- Artenliste 3 (Kletterpflanzen)
 Clematis montana
 Clematis integrifolia - Clematis, Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schwarzdorn
 Rosa canina - Hundrose

- Nachrichtliche Übernahme**
- Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauplanfeststellung geltenden Fassung ergänzt
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungslagen Brunnen II, XVI und XVII in Hungen-Heiden der Oberrheinischen Versorgungsgebiete AG (OVAG) vom 27.09.1996; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (SIAnz. 46/1995, S. 3594)

5. Kernzeichnungen

- Schicht 6 der ehem. Grube "Ruppertsburg" mit Einwirkungsbereich: Der Einwirkungsbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Bergensknüppel des früheren Grubenfeldes "Ruppertsburg" der Budus AG: Bei Erdarbeiten und sonstigen Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und die Budus AG zu benachrichtigen

Vermerke

- Aufstellungsbeschluss gem § 211 BauGB (Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1996 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.10.1996 in Laubacher Anzeiger
 08. Sep. 2000
 Laubach, den ...
 [Signature]
- Bürgerbeteiligung gem § 311 BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.10.1996 in der Verwaltung in der Zeit vom 02.11.1996 bis 27.11.1996 zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformalveranstaltung am ... vorgestellt
 08. Sep. 2000
 Laubach, den ...
 [Signature]
- Öffentliche Auslegung gem § 302 BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 18.10.1999 bis 19.11.1999 ersichtl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.10.1999 in Laubacher Anzeiger
 08. Sep. 2000
 Laubach, den ...
 [Signature]
- Satzungsbeschluss gem § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HGO: Der Planentwurf wurde am 08.09.2000 als Satzung beschlossen
 08. Sep. 2000
 Laubach, den ...
 [Signature]
- Wirktreffen gem § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 08.09.2000 in Laubach, den ...
 [Signature]