

Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen
Bebauungsplan Nr. 5.5 "Glashüttenweg"
1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZy 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

- | | | |
|---------|--|---|
| | | <u>Katasteramtliche Darstellungen</u> |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | | Flurnummer |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.1.6 | | geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich) |
| 1.2 | | <u>Planzeichen</u> |
| 1.2.1 | | <u>Art der baulichen Nutzung</u> |
| 1.2.1.1 | | Gewerbegebiet; vgl. 2.1.1 |
| 1.2.1.2 | | Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt einschl. Gartencenter; vgl. 2.1.2 |
| 1.2.2 | | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> |
| 1.2.2.1 | | Grundflächenzahl |
| 1.2.2.2 | | Geschossflächenzahl |
| 1.2.3 | | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| 1.2.3 | | <u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u> |
| 1.2.3.1 | | Baugrenze |
| 1.2.4 | | <u>Verkehrsflächen</u> |
| 1.2.4.1 | | Straßenverkehrsfläche |
| 1.2.4.2 | | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.2.4.3 | | Sichtfläche, vgl. 2.2 |
| 1.2.4.4 | | Baufreihaltezone gem § 9 FStrG (nachrichtlich) |
| 1.2.4.5 | | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen |
| 1.2.5 | | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen |
| 1.2.5.1 | | Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage (Bestand/Planung) Die Detailplanung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. |
| 1.2.6 | | <u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> |
| 1.2.6.1 | | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung, es gilt 2.3.2.1 |
| 1.2.6.2 | | Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland |
| 1.2.6.3 | | Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.4.2 |
| 1.2.6.4 | | Erhalt von Hochstammobstbäumen |
| 1.2.7 | | <u>Sonstige Planzeichen</u> |
| 1.2.7.1 | | unterirdisch: 0,4 KV-Kabel (OVAG) |
| 1.2.7.2 | | Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.7.3 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

2. Textliche Festsetzungen

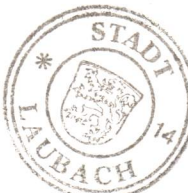
- 2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauNVO
- 2.1.1 Gewerbegebiet: GE
- Gem. § 14(1) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- Gem. § 9(1)4 BauBG i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.1.2 Sondergebiet: SO
- Innerhalb des Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11(3) BauNVO ist ein Bau- und Heimwerkmarkt nebst Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 qm zulässig.
- Die Verkaufsfläche untergliedert sich wie folgt:
- Bau- und Heimwerkmarkt mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche
 - Gartencenter mit max. 2000 qm Verkaufsfläche
- 2.1.2.1 Im Bau- und Heimwerkmarkt sind folgende Warengruppen zulässig:
- | | |
|--|-------------|
| • Werkzeuge und Eisenwaren | ca.: 150 qm |
| • Sanitärbedarf sowie Entwässerungssysteme innen und außen | ca.: 210 qm |
| • Elektroartikel | ca.: 190 qm |
| • Farben- und Lacke, Bodenbeläge und Tapeten | ca.: 280 qm |
| • Randsortimente wie Haushaltswaren, Geschenkartikel, Dekorationsartikel | ca.: 170 qm |
- Im Gartencenter sind folgende Warengruppen zulässig:
- | | |
|---|--------------|
| • Gartentartikel wie Blumenerden, Pflanzgefäße, Gartengeräte, Gartendekorationsartikel, allg. Gartenbedarf, Dünger, Teichzubehör, Gartenmöbel | ca.: 600 qm |
| • Gartenhäuser, Gewächshäuser, Spielgeräte | ca.: 1.400qm |
- 2.1.3 Die angegebenen max. Verkaufsflächen gelten nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.
- 2.1.4 Zulässig sind ferner bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 2.1.5 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind PKW-Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauBG: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs freizuhalten und ggf. durch Erdbatrag bzw. Beseitigung derzeit sichbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB.
- 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- ### 2.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
- #### 2.3.2.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensiv genutztem, artenreichen Grünland
- Die Fläche ist ergänzend mit vier Reihen Hochstammobstbaumbäume bewachter Regionalorten (bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche) mit einem Innenabstand von 10,0 m zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die Unterkultur ist als zweischürige Extensivwiese: 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd 10-12 Wochen später, zu pflügen. Das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig ist die extensive Beweidung der Fläche mit Schafen oder Rindern. Bei Beweidung sind die Bäume gegen Verbiß zu schützen. Voraussichtliche Anlagen sind unzulässig.
- #### 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
- ##### 2.4.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau (Artenliste gem. 3.7, STU 14-16 cm) zwischen den Stellplätzen und/ oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzentiefen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m große, als Pflanzinsel (Sukzession oder Einsatz Wildblumenmischung) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- ##### 2.4.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
- Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.
- ### 3 Baurechtsrechtliche Gestaltungsauflagen
- #### 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO zur Baugestaltung:
- ##### 3.1.1 Dachlandschaft
- ##### 3.1.1.1 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 30°.
- ##### 3.1.1.2 Die Dächer neu zu errichtender Gebäude (Bestand siehe Plankarte) sind dauerhaft zu begrünen (Extensivbegrünung) sofern sie eine Dachneigung kleiner gleich 15° aufweisen.
- ##### 3.1.1.3 Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien und Solaranlagen bleibt unberührt.
- ##### 3.1.2 Fassadengestaltung
- ##### 3.1.2.1 Zulässig sind weiß, grau und helle gebundene Farbton. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein.
- ##### 3.1.2.2 Attiken (erhöhter Rand bei flachgeneigten Dächern) sind zulässig bis max. 1,0 m über Firsthöhe.
- #### 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)2 HBO zu Werbeanlagen:
- ##### 3.2.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
- ##### 3.2.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
- ##### 3.2.3 Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- #### 3.2.4 Fremdwerbung ist unzulässig.
- #### 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO. Nicht dem Kundenverkehr dienende PKW-Stellplätze sind mit Rasenarkemsteinen, Schotterbänken oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfüllengedächte von 30 % zu befestigen.
- #### 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriednungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriednungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. Nach innen abwärts absteigendem Überlegeteuschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
- #### 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO zu Begrünungen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- #### 3.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO. Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.
- #### 3.7 Artenlisten (Auswahl):

4 Nachrichtliche Übernahmen

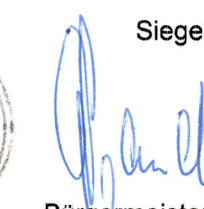
- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltender Fassung ergänzt.
 - 4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Zone (WaSchG_{wa}) des Wasserschutzbereiches für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Lauterbach-Laute des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim.
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 29. September 1979, veröffentlicht im StAnz Nr.43/79, S.201 f., sind zu beachten.
 - 4.3 Baufreihaltezone gem. § 9 FStGr (nachrichtlich):
 - (1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
- Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 4.4 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:
- § 51 HWG: Abwasser**
- (1)
 - (2)
 - (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es fällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (...)
 - (4)

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.04.1994 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.01.2000 im Laubacher Anzeiger.
- Siegel
- 

Bürgermeister
- Laubach, den 30. Mai 2003
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.01.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom 17.01.2000 bis 28.01.2000 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt.
- Siegel
- 

Bürgermeister
- Laubach, den 30. Mai 2003
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.09.2002 bis 25.10.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.09.2002 im Laubacher Anzeiger.
- Siegel
- 

Bürgermeister
- Laubach, den 30. Mai 2003
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 11.12.2002 als Satzung beschlossen.
- Siegel
- 

Bürgermeister
- Laubach, den 30. Mai 2003
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 27.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Siegel
- 

Bürgermeister
- Laubach, den 30. Mai 2003

Übersichtskarte (Maßstab : 1 : 25.000)



Planungsbüro Heitger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-1

Stand: 18.11.1999

Stadt Laubach, Stadtfeld Freienseen 09.09.2002

Bebauungsplan Nr. 5.5 "Glashülfenweg" 1. Bauabschnitt 30.01.2003

Bearbeitet: Schade

CAD: Kaluschka / Isk

Salzung