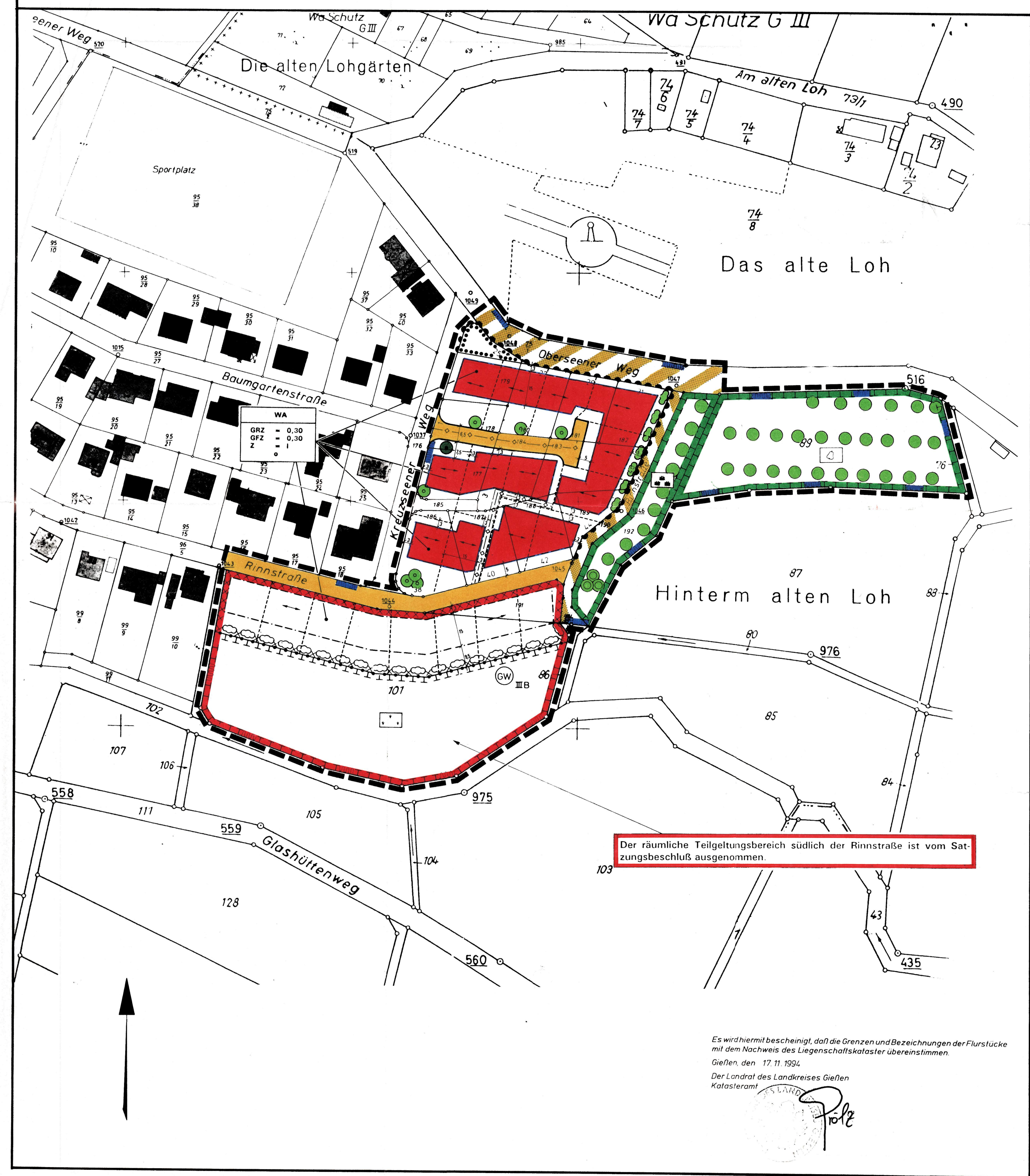


STADT LAUBACH, STT. FREIENSEEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.1

> HINTERM ALTEN LOH-DAS ALTE LOH <

1. ÄNDERUNG



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I S. 622)
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. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

1		Zeichenerklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 9	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	101	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen (östlich Kreuzseener Weg: Umlegungskarte, nicht rechtskräftig)
1.1.6		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GF2	Geschoßflächenzahl
1.2.2.2	GR2	Grundflächenzahl
1.2.2.3	2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Firstrichtung; abweichend zulässig sind Zwerchhäuser bis zu einer Breite von 6,0 m.
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft; vgl. 2.4.2
1.2.5		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich):
1.2.5.1.1	GW I II B	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung der OVAG mit Angabe der Schutzzone
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
1.2.6.1.1		Heckenstruktur (vgl. 2.4.3.1)
1.2.6.1.2		Streuobstwiese (vgl. 2.4.3.2)
1.2.6.1.3		Auenwiese (vgl. 2.4.3.3)
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.6.3		Erhalt von Hochstammobstbäumen
1.2.6.4		Anpflanzung von Stieleichen - Quercus robur (STU 14 - 16 cm)
1.2.6.5		Anpflanzung von Schwarzerlen - Alnus glutinosa (Stamm-büsche)
1.2.6.6		Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden Hochstammobstbäumen (bewährte Landsorten)
1.2.6.7		Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern (vgl. 2.5)
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Laubach zu belasten die Flächen (Abwasserkanal)
1.2.7.2		Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besonderer bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; Bei einem Abstand von 40 bis 60 m zwischen Baugrenze und Seebach wird vorsorglich empfohlen, die Abdichtung der Keller als geschlossene Wanne auszubilden).
1.2.7.3		Abgrenzung unterschiedlicher Art und der (baulichen) Nutzung
1.2.7.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(11) und (2) BauGB: Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:
- 2.1.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt 3,50 m (bei eingerückten Bauteilen 4,50 m) über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.
- 2.1.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.
- 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur soweit zulässig, soweit ihre Zufahrt zu der erschließenden Straßenbegrenzungslinie 6,0 m nicht überschreitet.
- 2.3 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Gem. § 9(120) BauGB:
- 2.4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 2.4.2 Oberseener Weg: Eine Befestigung des Hauptwirtschaftsweges (Landwirtschaft) ist zulässig, sofern eine Ausbaubreite von 3,5 m nicht überschritten wird. Die seitlich angrenzenden Flächen (Bankette, Wegseitengraben) sind als 1-mähiges Grünland analog 2.4.3.1 (Satz 2) zu bewirtschaften. Wegeparzelle 190: Grasweg.

- 2.4.3 Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- 2.4.4 Gem. §§ 9(1120) und 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2.4.4.1 Flst. 192: Entlang der westlichen Grenze ist eine 5 m breite Strauchhecke aus Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Hundsrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra) und Hasel (Corylus avellana) anzupflanzen. Mindestanpflanzung: 1 Strauch pro 10 m. Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren. Anteil an Weißdorn mind. 60%. Die verbleibende Fläche ist als einmähiges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Mahd Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung ist unzulässig.
- 2.4.4.2 Flst. 89: Die Fläche ist als zweimähiges Extensivgrünland zu bewirtschaften: Mahd Ende Juni und Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung ist unzulässig.
- 2.4.4.3 Flst. 101 (t.w.): Das Regenwasser der südlich der Rinnstraße liegenden Baulflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, einer offenen Grabenmulde, die parallel zu der südlichen Baugebietsgrenze anzulegen ist, zuzuführen (ggfs. mit Überlauf an Seebach). Die weitere Ausgestaltung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Seitlich des Seebaches ist ein 5 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die verbleibende Fläche einschließlich Grabenmulde ist als zweimähiges Extensivgrünland zu bewirtschaften: Mahd Ende Juni und Mitte September, das Mahgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung ist unzulässig.
- 2.5 Anpflanzung von Laubsträuchern auf den Baugrundstücken gemäß Plankarte gem. § 9(125a) BauGB: Pro Symbol sind mind. 10 Einzelpflanzen vorzusehen, wobei die einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 bis 8 Exemplaren anzupflanzen sind. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 2. Blühende Ziersträucher und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden.
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1.1 Zulässig sind Giebelbreiten bis zu 11,5 m.
- 3.1.1.2 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45°. Dies gilt auch für Zwerchhäuser und Garagen.
- 3.1.1.3 Zur Dacheindeckung zulässig sind rote Tonziegel oder rote Dachsteine.
- 3.1.1.4 Giebeln: Giebeln müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Giebeln darf 40 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebeln muß der Hauptdachneigung entsprechen.
- 3.1.1.5 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,20 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
- 3.1.2 Antennen: Parabolspiegel sind nur unterhalb des untersten Traufganges des Gebäudes, an das sie angebracht werden sollen, zulässig.
- 3.1.3 Einfriedigungen: Zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Seitlich und rückwärtig sind die Zäune mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- 3.1.4 Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.1.5 Werden zwei oder mehr Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine hölzerne Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.
- 3.1.6 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
- 3.1.7 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.1.8 Artenlisten (Auswahl):
- Artenliste 1 (Bäume):
- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Buche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| Juglans regia | - Walnuß |
| | - bewährte Hochstammobstbäume |
- Artenliste 2 (Sträucher):
- | | |
|------------------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna/laevigata | - Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
- sowie an blühenden Ziersträuchern
- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Laburnum vulgare | - Goldregen |
| Mespilus germanica | - Mispel |
| Philadelphus coronarius | - Falscher Jasmin |
| Syringa | - Flieder |
- und Beerenobst
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Ribes nigrum | - Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | - Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | - Stachelbeere |
| Rubus fruticosus agg. | - Brombeeren |
| Rubus idaeus | - Himbeere |
- Artenliste 3: Kletterpflanzen
- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| Campsis radicans | - Trompetenblume |
| Clematis montana (kleinblumig) | - Clematis, Waldrebe |
| Clematis-Hybriden (großbl.) | - Efeu |
| Hedera helix | - Geißblatt |
| Lonicera caprifolium | - Wald-Geißblatt |
| Lonicera periclymenum | - Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia | - Kletterknötchen |
| Polygonum aubertii | - Echter Wein |
| Vitis vinifera | - Blauregen, Glyzine |
| Wisteria sinensis | |
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.
4. Nachrichtliche Übernahme
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Gruppenwasserwerkes Lauter des Staatsbades Bad Nauheim. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.9.1979 sind zu beachten.

5. Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

5.1 Den geplanten Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich die auf Flst. 192 durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

5.2 Der geplanten Bebauung nördlich der Rinnstraße (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleich die auf Flst. 89 südlich durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

5.3 Der geplanten Bebauung südlich der Rinnstraße (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleich die auf Flst. 101 südlich durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1994 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.1.1995 im Laubacher Anzeiger.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB i.V.m. 2(2) BauGB-MaßnahmenG: Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.1.1995 in der Verwaltung in der Zeit vom 23.1.1995 bis 24.2.1995 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.1.1995 bis einschl. 24.2.1995 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.1.1995 im Laubacher Anzeiger.

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planorentwurf wurde, mit Ausnahme des räumlichen Geltungsbereiches südlich der Rinnstraße, am 24.4.1995 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2(6) BauGB-MaßnahmenG: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde am 1.6.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Stad Laubach, Stadtteil Freisenen
Bebauungsplan Nr. 5.1 > Hinterm Alten Loh - Das Alte Loh <
1. Änderung

Datum: 10.11.94
Bearb.: Fischer
gez.: Olemotz
gepr.: h.e.

Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden, Hessen
Tel. 06403/9503-0 • Fax 06403/9503-30

Plangröße (cm)
Maßstab 1:1000

