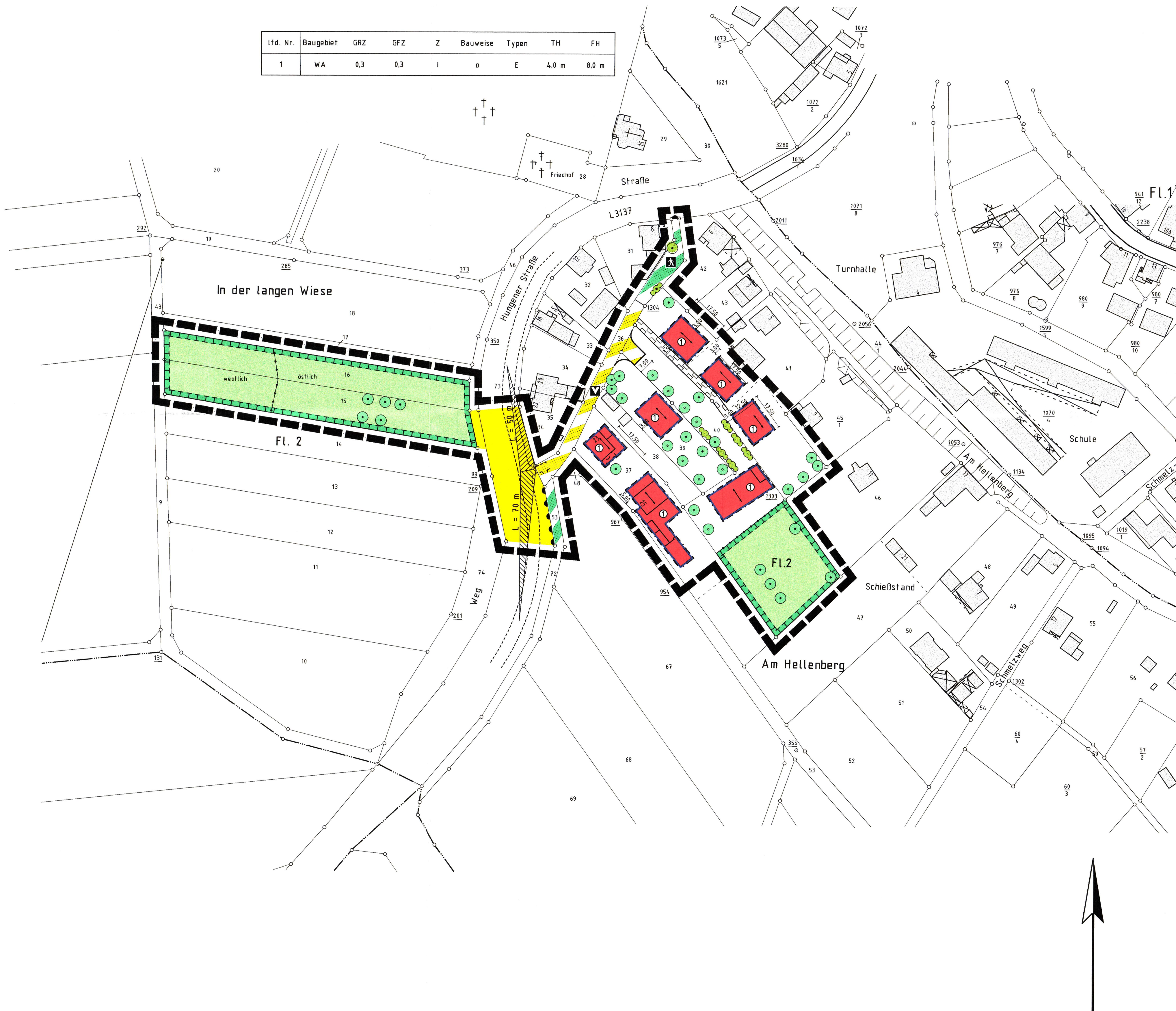


Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.25

"Hungerer Straße/Am Hellenberg"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,3	0,3	I	o	E	4,0 m	8,0 m



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (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. 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 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

1 Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
 - Flurgrenze
 - Flurnummer (Beispiel)
 - Polygonpunkt
 - Flurstücksnummer (Beispiel)
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl, es gilt 2.1
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgescholl-Rohboden, hier:
 - Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
 - Firsthöhe
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Firststichung, bei Giebelgäuben sind Abweichungen zulässig
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Gehweg, es gilt 2.4.1
 - Wirtschaftsweg (Landwirtschaft), es gilt 2.4.1
 - Sichtfelder, es gilt 2.3
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung, vgl. 2.5
 - Erhalt fachgerecht zu pflegenden Hochstammbäume
 - Erhalt von sonstigen Laubbäumen und -sträuchern
 - Anpflanzung fachgerecht zu pflegenden Hochstammbäume (Apfel, Birne, Südkirsche)
 - Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. 2.6.1
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen zu belastende Fläche; das Leitungsrecht gilt auch für die Deutsche Telekom AG
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Die Grundfläche von Garagen- und Stellplatzzufahrten auf den Flurstücken 40 und 41 findet auf die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO keine Anrechnung, sofern die Zufahrten mit Rasenkammersteinen befestigt oder als Spurwege (2 max. 0,5 breite Fahrsprünge mit zwischenliegender Grünfläche) ausgebildet werden.
- Gem. § 9(16) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9(11) BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbau bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(120) BauGB
 - Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1.2.4.3.2 und 1.2.4.3.3 sind als Graswege/Schotterwege zu erhalten.
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(120) BauGB
 - Innerhalb der Flächen gemäß 1.2.5.1 sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - Flurstück 40 tw.
 - 2.5.2.1 Zweischürige Mähwiese: Die Flächen sind Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.
 - 2.5.2.2 Je angefangene 150 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammbaum (Apfel, Birne, Südkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
 - Flst. 15 und 16 westlich
 - 2.5.3.1 Zweischürige Mähwiese: Die Flächen sind Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

- Flst. 15 und 16 östlich
- 2.5.4.1 Zweischürige Mähwiese: Die Flächen sind Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ: Extensive Pflegeweide, 1 Pflanzfrühestens ab Ende Mai in Intervallen mit zwei- bis dreiwöchigen Weidepausen. Nachmahd ab Mitte September.
- 2.5.4.2 Je angefangene 150 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammbaum (Apfel, Birne, Südkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(125) BauGB:
- Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Harniegel	Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn	Prunus spinosa	- Schlehe
		Rosa canina agg.	- Hundrose

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren. Eingbracht werden können als Einzelpflanzen:

Malus sylvestris	- Wildapfel	Pyrus pyramidalis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
- Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
- Der zulässigen Bebauung Flst. 40 werden als Ausgleich die unter 2.5.2 angesprochenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.
- Der zulässigen Bebauung Flst. 41 werden als Ausgleich die unter 2.5.3 und 2.5.4 angesprochenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO
- Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 35° bis 45°, bei Doppel- und Mehrfachgaragen 25° bis 45°.
- Dacheindeckung
Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot. Solaranlagen sind zulässig.
- Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion) Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern (einseitig) einheitlich 1,0 m.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(13) HBO zu Einfriedigungen: Zulässig sind Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m und Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (betrifft keine Stützmauern). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaftem Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(14) HBO zu PKW-Stellplätzen: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(15) HBO: Begrünungen
 - Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
 - Grundstückseinfriedigungen: Mind. 30 % der Grundstückseinfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s. u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO zur Brauchwassernutzung: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Flächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß ist vorzusehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III/B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungerer-Heiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

Vermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.10.1998 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.11.1998 im Laubacher Anzeiger.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.11.1998 in der Verwaltung in der Zeit vom 09.11.1998 bis 04.12.1998 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.

- Laubach, den 15. Mai 2000
- Laubach, den 15. Mai 2000
- Laubach, den 15. Mai 2000
- Laubach, den 15. Mai 2000
- Laubach, den 15. Mai 2000
- Laubach, den 15. Mai 2000