

Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

Bebauungsplan Nr. 6.8 "Im Fürstengarten"



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. 214)
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. 653), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
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
1.2		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		Geschäftflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.3		Fristrichtung, bei Giebelgäuben sind Abweichungen zulässig
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
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Einfahrt
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.5.2		Private Grünfläche, Zweckbestimmung Streuobstwiese, vgl. 2.4.3 und 5.2
1.2.6		Wasserflächen
1.2.6.1		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Erhalt fachgerecht zu pflegender Hochstammsbäume
1.2.7.2		Erhalt von sonstigen Laubbäumen
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.7.4		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.1, vgl. auch 5.1
1.2.7.5		Anpflanzung von Laubsträuchern und Schnitthecken gemäß 2.4.2, vgl. auch 5.1
1.2.7.6		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Anpflanzung von Obstbäumen gemäß 2.4.3
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Laubach zu belastende Fläche
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind nur außerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebiet sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.3.1 Der Wirtschaftsweg 12.4.3 ist als Grasweg zu erhalten.
- 2.3.2 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen (s. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, 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 qm je Baum vorzusehen.
- 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:
- | | |
|---|------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn | Carpinus betulus - Hainbuche |
| Cornus sanguinea - Roter Hartnagel | Corylus avellana - Hasel |
| Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn | Malus sylvestris - Wildapfel |
| Prunus spinosa - Schlehe | Pyrus pyraster - Wildbirne |
| Rosa canina agg. - Hundsröse | Sorbus aucuparia - Eberesche |
- Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen je 6 - 8 Exemplaren.
- 2.4.3 Private Grünflächen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je angefangene 100 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammsbaum (Apfel, Birne, Südkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)1 HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer, mit einer zulässigen Versalzöhe von max. 1,0 m. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 42°, bei Doppel- und Mehrfachgaragen 25° bis 42°.
- 3.1.2 Dachendeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Dachschritte: Dachschritte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 3.1.4 Dremel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angeordneten untersten Punkt der Dachkonstruktion): Die zulässige Dremelhöhe beträgt bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern (einsseitig) einheitlich 0,75 m.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)3 HBO zu Einfriedungen: Zulässig sind Holzlatten 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 Betonsockel sind unzulässig (Ausnahme: Stützmauern, diese sind in Basalt-Naturstein auszuführen oder mit Basalt-Naturstein zu verkleiden). Die Zaune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einstufige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu bekränzen).
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 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 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat, Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiräume: Mind. 30 % der Grundstücksfreiräume sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammsbäumen 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 Bauengärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)3 HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zuleitungsüberlauf an den Regenwasserablauf ist vorzusehen.
- 3.6 Artenlisten (Auswahl):
- Artenliste 1 (Bäume):
- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn | Tilia cordata - Winterlinde |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Tilia platyphyllos - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Aeculus hippocastanum - Kastanie |
| Fagus sylvatica - Buche | Juglans regia - Walnuß |
| Quercus robur - Stieleiche | Malus sylvestris - Wildapfel |
| Quercus petraea - Traubeneiche | Pinus pyraster - Wildbirne |
| Sorbus aucuparia - Eberesche | Sorbus domestica - Spielring |
- Artenliste 2 (Sträucher):
- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Carpinus betulus - Hainbuche | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea - Roter Hartnagel | Prunus spinosa - Schwarzdorn |
| Corylus avellana - Hasel | Rosa canina agg. - Hundsröse |
| Crataegus monogyna - Weißdorn | |
| Crataegus laevigata | |
- sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauengärten
- | | |
|----------------------------------|---|
| Cornus mas - Kornelkirsche | Laburnum vulgare - Goldregen |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Mespilus germanica - Mispel |
| Forsythia intermedia - Forsythie | Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin |
| Ilex aquifolium - Stechpalme | Syringa - Flieder |
- Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
- | | |
|---|--|
| Campsis radicans - Trompetenblume | Lonicera caprifolium - Geißblatt |
| Clematis montana | Polygonum aubertii - Kletterknöterich |
| Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe | Vitis vinifera - Echter Wein |
| Hedera helix - Efeu | Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine |
| Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt | |
| Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein | |

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 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.
- 4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen II, XVI und XVII in Hungen-Inneiden der Oberrheinischen Versorgungsbetriebe AG (OVA) vom 27.09.1995, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

5 Empfehlung (als nicht-normativer Bestandteil des Bebauungsplanes)

- 5.1 Vorhandene Koniferen und Birken sollen mittelfristig, spätestens nach Absterben, durch die unter 2.4.1 und 2.4.2 genannten Anpflanzungen ersetzt werden.
- 5.2 Entwicklung einer intensiv genutzten Streuobstwiese:
- Anpflanzung von bewährten Hochstammsbäumen im 10 m x 10 m Raster unter Erhaltung aller vorhandenen Obstbäume.
- Pflege als zweischichtige Extensivwiese:
1. Mahd frühestens am 10. Juni und 2. Mahd frühestens am 10. September. Das Schnittgut soll im getrockneten Zustand abgefahren werden. Eine Düngung soll unterbleiben.

Vermerke

- 1 Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.04.1999 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.10.1999 im Laubacher Anzeiger.
- Laubach, den 26. Jan. 2001
- 2 Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.10.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 25.10.1999 bis 05.11.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.
- Laubach, den 26. Jan. 2001
- 3 Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 29.05.2000 bis 30.06.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.05.2000 im Laubacher Anzeiger.
- Laubach, den 26. Jan. 2001
- 4 Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 27.09.2000 als Satzung beschlossen.
- Laubach, den 26. Jan. 2001
- 5 Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschuß wurde am 25.10.04 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Laubach, den 26. Jan. 2001