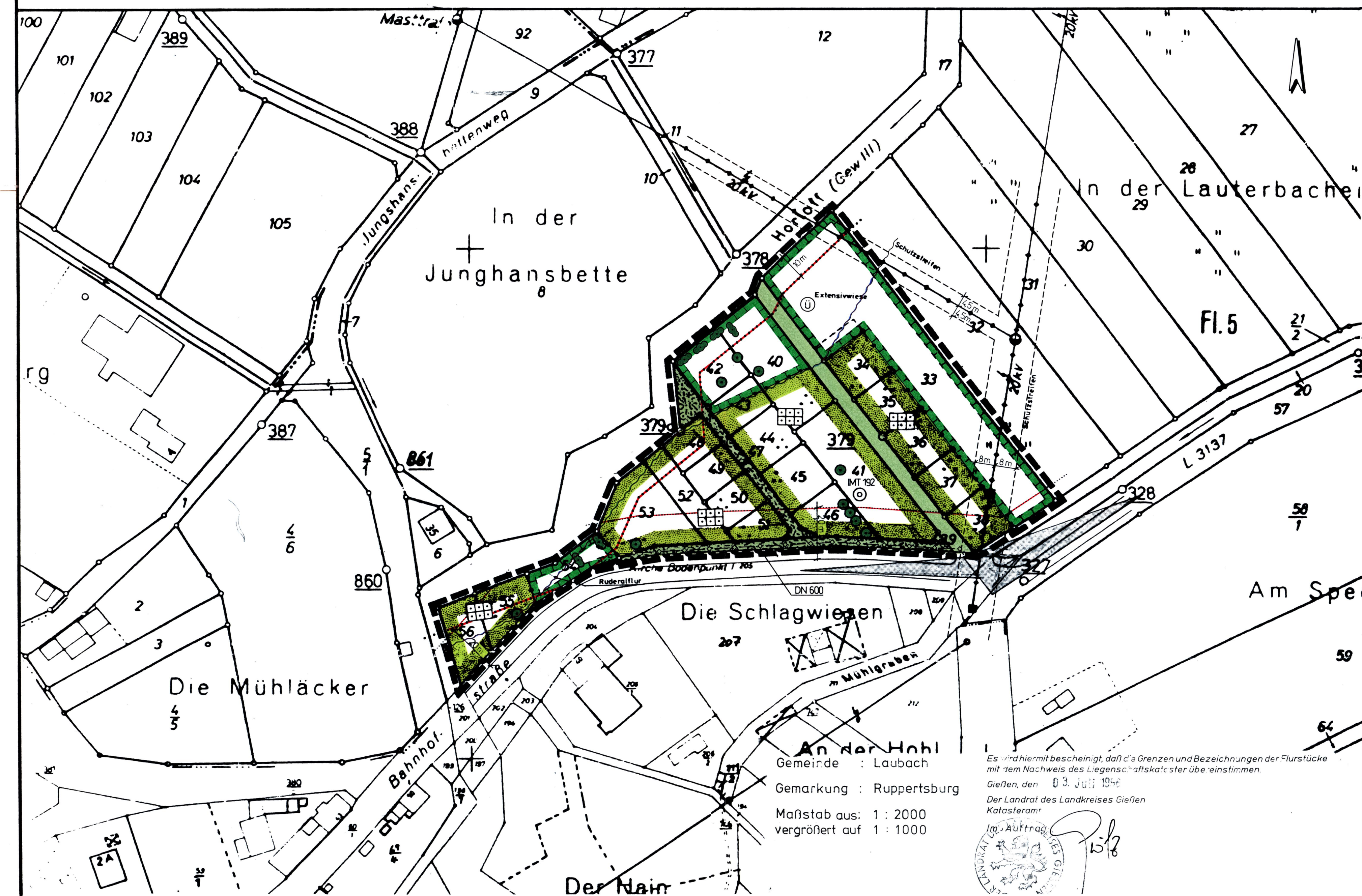


Stadt Laubach, Stadtteil Ruppertsburg

Bebauungsplan Nr. 7.4 „Villinger Straße“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997 (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.v. 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 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

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		Verkehrsflächen
1.2.1.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.1.1.1		Erschließungsweg Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Die max. zulässige Ausbaubreite (Asphalt) beträgt 3,0 m; die Seitenstreifen sind als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
1.2.1.1.2		Erschließungsweg Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Die max. zulässige Ausbaubreite (Schotterterrassen) beträgt 3,0 m; die Seitenstreifen sind als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
1.2.1.2		Sichtdreieck (Anfahrtsicht gem. RAS-K-1, Ausgabe 1988, für eine Schenkellänge von L = 70 m): Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Nutzung, auch Grundstückseinfriedungen usw., freizuhalten, durch die die Sicht in mehr als 0,80 m über der Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstammabäume sind zulässig.
1.2.1.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
1.2.1.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.1.4		Baufreihaltezone (nachrichtliche Übernahme) gemäß § 23 (1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an Landstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Fahrbahnen von Radwegen bleiben außer Betracht.
1.2.2		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
1.2.2.1		Grundwasserseilpegel IMT 192
1.2.3		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.3.1		Abwasserleitung DN 600
1.2.4		Grünflächen
1.2.4.1		Private Grünfläche; Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten Gem. § 9 (1) 1 BauGB: In Gärten mit einer Größe von ≤ 150 m² ist je Garten eine freistehende Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 15 m², in größeren Gärten ist je Garten alternativ eine freistehende Gartelaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² incl. überdachten Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartelaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttoflächeninhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die Zulässigkeit von Gartelauben steht bei den Flurstücken 40, 42, 48 und 52 bis 56 unter dem Vorbehalt, daß sie außerhalb des Uferbereichs (vgl. 4.1) errichtet werden können. Gem. § 9 (1) 25a BauGB: Je Garten ist pro angefangene 150 m² Fläche mind. ein bewährter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO: Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante und Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bei den seitlich der Gewässer liegenden Gärten steht unter dem Vorbehalt, daß sie außerhalb des Uferbereichs (vgl. 4.1) errichtet werden können. Im Uferbereich vorhandene Einfriedungen sind zurückzusetzen.
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Widmung (§ 9(1)20 BauGB); Zweckbestimmung:
1.2.5.1.1		Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
1.2.5.1.2		Zweischürige Extensivwiese (Mahd Mitte Juni und Mitte September); das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzuführen. Düngung ist unzulässig
1.2.5.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.5.2.1		Erhalt von Bäumen
1.2.5.2.2		Erhalt von Sträuchern
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.6.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.3		Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
1.2.6.4		Uferlinie (nachrichtliche Übernahme)

2. **Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.1.1 Im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig; Befeuchtung: Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %.
- 2.1.2 Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten (vgl. Artenliste) zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 (1) 25a BauGB: Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 3.
3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)HBO
- 3.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.
- 3.1.2 Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,50 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.
- 3.2 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Fraxinus excelsior	- Esche
bewährte Hochstammobstbäume			
bei feuchten Bodenverhältnissen:			
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Salix alba	- Silberweide
Fraxinus alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Salix viminalis	- Kopfleweide
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- Roter Haintriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus beryta	- Weißdorn		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
und Beerenholz			
Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.	- Brombeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus	- Himbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Parthenocissus	- Wilder Wein
Clematis montana	- Kletterblume	Quercus ilex	- Eiche
Clematis hybrid	- Clematis, Waldbre	Lonicera caprifolium	- Kletterkirsche
Hedera helix	- Efeu	Polygonum aviculare	- Kletterkirsche
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Vitis vinifera	- Echter Wein
		Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine

4. **Zuordnungen nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG**
- 4.1 Den in den Kleingärten ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen als Sammelausgleich anteilig zugeordnet.
5. **Nachrichtliche Übernahmen**
- 5.1 § 68 Abs. 2 HWG:
Als Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landside angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern. (...)
§ 70 Abs. 2 HWG:
Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient. (...)
- 5.2 Die Errichtung von Gartenhäusern bzw. anderen baulichen Anlagen sowie die Erweiterung von bestehenden baulichen Anlagen ist im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Horloff nicht zulässig.
- 5.3 Gem. § 68 Abs. 3 HWG ist die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkung in einem Abstand von 5 m zum Gewässer verboten.
6. **Ergänzende Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages**
- 6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehälter sollen mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.
- 6.2 Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Pflanzungen, Stauden und Heil- und Gewürzkräutern.
- 6.3 Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen sollte auf einen zwei- bis dreiwöchigen Turnus reduziert werden. Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf ein- bis zweimalig pro Jahr in Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt soll dabei, der zweite etwa Anfang Juli, der dritte etwa Anfang Oktober erfolgen, das Mahdfruchtens nach zwei bis drei Tagen entfernt und einer Kompostierung zugeführt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfütter bzw. Heu Priorität besitzen.
- 6.4 Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organischen Materialien verwendet werden.
- 6.5 Spontaner Vegetation, insbesondere Ruderalgesellschaften, sollte Raum gelassen werden. Überflüssige Versiegelungen sollen nach Möglichkeit entfernt werden.
- 6.6 Wildkräuter sollten dort stehen gelassen werden, wo sie nicht stören.
- 6.7 Kleinbiotopen wie Stein- und Reisighaufen sollten an geeigneten Stellen angelegt werden.
- 6.8 Liegendes und stehendes Totholz sollte unter Berücksichtigung von Sicherungspflichten auf der Fläche verbleiben.
- 6.9 Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sollten nicht imprägnierte Baumpfähle und als Anbindematerial Hanf- und Kokosstricke verwendet werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1998 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.12.1998 in dem „Laubacher Anzeiger“.

Laubach, den 15. März 1999



2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 01.12.1997 bis 09.01.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 20.12.1997 in dem „Laubacher Anzeiger“.

Laubach, den 15. März 1999



3. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 23.04.1999 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 15. März 1999



4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Bebauungsplan wurde am 09.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 15. März 1999



Stadt Laubach, Stadtteil Ruppertsburg
Bebauungsplan Nr. 7.4 „Villinger Straße“

Stand: 29.06.1998
bearbeitet: Jakob Beil
gezeichnet: Beil
geprüft: Beil
Maßstab: 1 : 1.000

Satzung

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Büro Dipl.-Geogr. H. Fischer Stadtplanung / Bauleitplanung Breiter Weg 114 - 35440 Linden - Tel 06403 9503-0 Fax 9503-30
Landschaftsplanung: Konrad-Altenauer-Straße 16 - 35440 Linden - Tel 06403 9537-0 Fax 9537-30
e-mail: PGS.HF@lwl.com