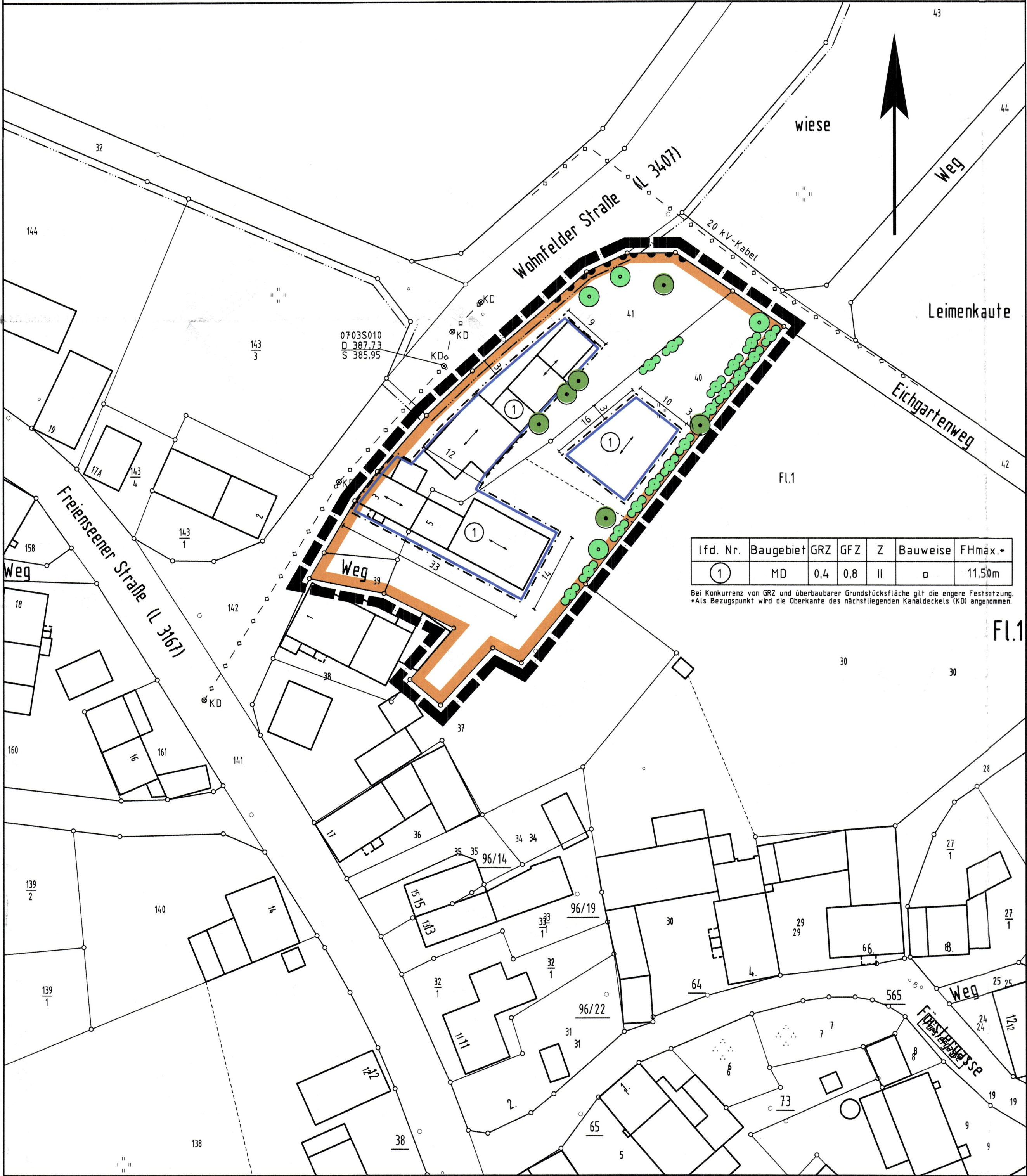


Stadt Laubach, Stt. Altenhain
Bebauungsplan
"Wohnfelder Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (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. 23.1.1990 (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 17.12.1998 (GVBl. I S. 562, 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
1.1.6		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Dorfgebiet; es gilt 2.1
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Grundflächenzahl
1.2.2.2		Geschossflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier:
1.2.2.5		Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.3		Firstrichtung; bei Gauen sind Abweichungen zulässig
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.2		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1		Anpflanzung von Laubbäumen gem. 2.3.1
1.2.5.2		Anpflanzung von Laubsträuchern gem. 2.3.2
1.2.5.3		Erhalt von Laubbäumen und Sträuchern
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2.6.2		Abwasserleitung unterirdisch (Stadt Laubach)
1.2.6.3		20 kV-Kabel (OVAG)

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungststätten sind unzulässig
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
- Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
sowie bewährte Hochstamm-Obstbäume
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.3.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und überhalten:
- Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyrausta - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Ebersche
- Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren

3

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(=Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO wird folgende Orts- und Gestaltungssatzung erlassen:
Die max. zulässige Giebelbreite beträgt 12,0 m.
- 3.1.2 Dachlandschaft
- 3.1.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-45°; zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel in dunkelrot. Solaranlagen sind zulässig.
Garagen müssen sich in Material, Gestaltung und Dachform dem Haupthaus anpassen. Garagentore sind in Holz und Metall auszuführen. Kunststoffore sind unzulässig.
- 3.1.2.2 Dachaufbauten
Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand haben. Zulässig sind Giebelgauben und Schieppgauben.
Die Summe der Dachaufbauten darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen.
Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
- 3.1.2.3 Dachflächenfenster
Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (im Lichten nicht höher als 2,0 m und nicht breiter als eine Sparrenbreite (max. aber 0,80 m), ein Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante von der giebelseitigen Außenwand ist einzuhalten.
- 3.1.3 Gebäudegestalt
- 3.1.3.1 Fassaden
Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. Fenster- und Türöffnungen werden als Einzelöffnungen, nicht als Lichtband, ausgebildet.
- 3.1.3.2 Fenster, Türen und Vordächer
Fenster haben ein eindeutig vertikal proportioniertes Format aufzuweisen, das Verhältnis von Breite zu Höhe muss zwischen 2:3 und 4:5 liegen. Dazu können untergeordnet kleinere quadratische Formate (insbesondere für Nebenräume) ergänzt werden. Fenster mit einer Breite von mehr als 1 m haben eine konstruktive (glastelende), senkrechte Gliederung aufzuweisen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich Holzlaten und Drahtgeflecht in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfdm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl vgl. 2.3.1 und 2.3.2). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 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 Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Mücke-Groß-Eichen der OVAG Friedberg. Es gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen.
- 4.3 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:

§ 42 HBO: Abwasseranlagen

- (1)
- (2) Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzungen können abweichende Anforderungen gestellt werden.

§ 51 HWG: Abwasser

- (1)
- (2)
- (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.11.2001 im Laubacher Anzeiger.
1.1. April 2002
Laubach, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Verwaltung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.
Laubach, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 03.12.2001 bis 04.01.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.11.2001 im Laubacher Anzeiger.
1.1. April 2002
Laubach, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 20.02.2002 als Satzung beschlossen.
1.1. April 2002
Laubach, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 14.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
1.1. April 2002
Laubach, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Laubach, Stadtteil Altenhain
Bebauungsplan "Wohnfelder Straße"

Satzung

Stand: 19.10.2001
23.11.2001
16.01.2002

Bearbeitet: Schade
CAD: Kaluscha
Maßstab: 1 : 500