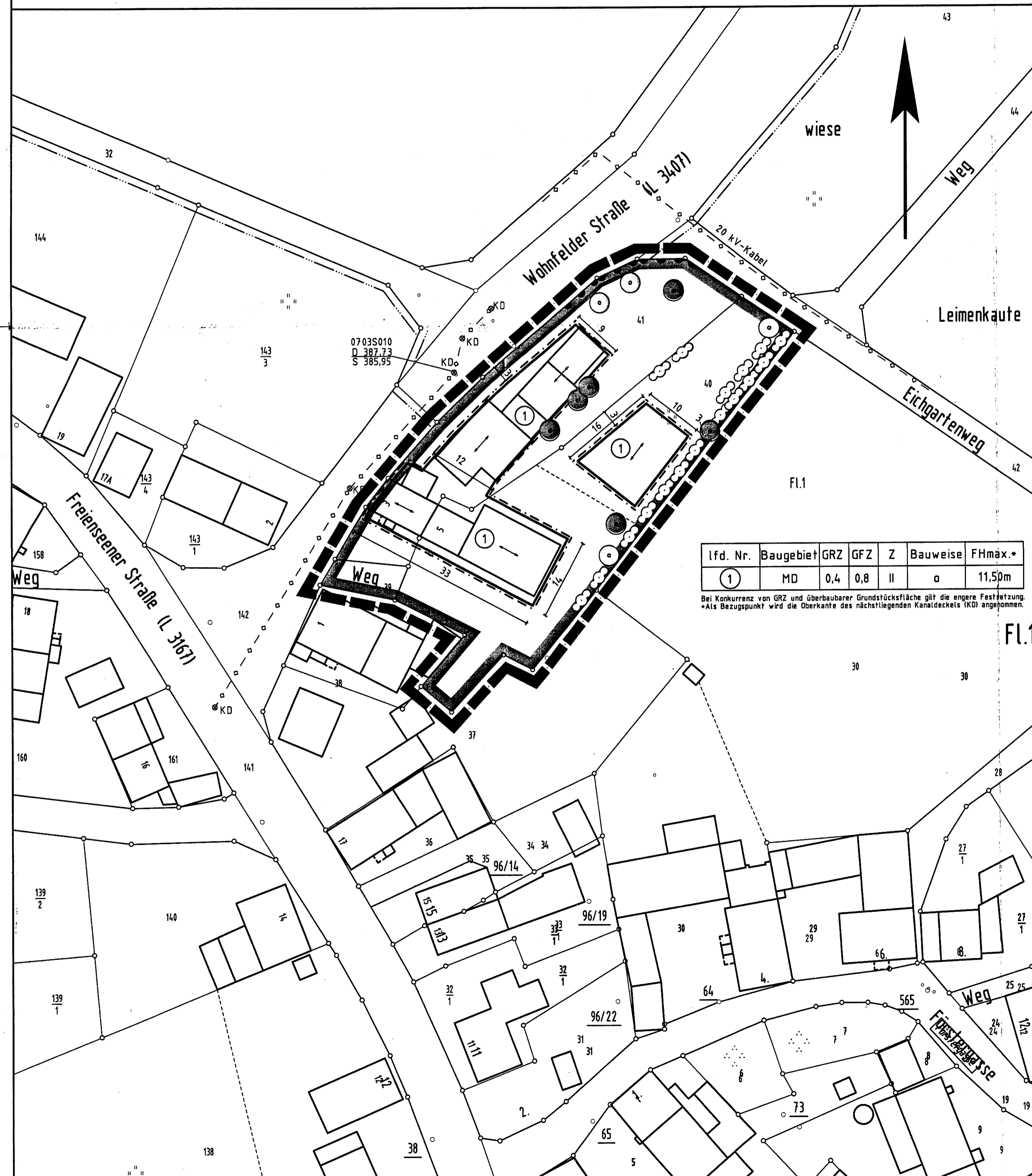


# Stadt Laubach, Stt. Altenhain

## 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. 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. 562, 567)

#### 1. Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 FL.1 Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 41 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 MD Dorfgebiet; es gilt 2.1
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
    - 1.2.2.2 GFZ Geschossflächenzahl
    - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
    - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier:
    - 1.2.2.5 FH Firsthöhe
  - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
    - 1.2.3.1 o offene Bauweise
    - 1.2.3.2 Baugrenze
    - 1.2.3.3 Firstrichtung; bei Gauben 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. Vergnügungsstätten sind unzulässig
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen 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  $\geq 6$  qm je Baum vorzusehen.
  - 2.3.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und überhöhten:  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna/avellata - Weißdorn  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Pyrus pyraster - Wildbirne  
 Rosa canina agg. - Hundrose  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 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. Kunststoffare 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 SchlepPGAuben. 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 (glasteilende), 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 Gebäudeaußenseiten, 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 Versicherung:

#### § 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 Versicherung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzungen können abweichende Anforderungen gestellt werden.

#### § 51 HWG: Abwasser

- (1) ....
- (2) 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.  
 Laubach, den 11. April 2002  
 Siegel der Stadt Laubach  
 Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf 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 Laubach  
 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.  
 Laubach, den 11. April 2002  
 Siegel der Stadt Laubach  
 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.  
 Laubach, den 11. April 2002  
 Siegel der Stadt Laubach  
 Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 14.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Laubach, den 11. April 2002  
 Siegel der Stadt Laubach  
 Bürgermeister

Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 19.10.2001  
 23.11.2001  
 16.01.2002

Stadt Laubach, Stadtteil Altenhain  
 Bebauungsplan "Wohnfelder Straße"

Satzung

Bearbeitet: Schade  
 CAD: Kaluscha  
 Maßstab: 1 : 500