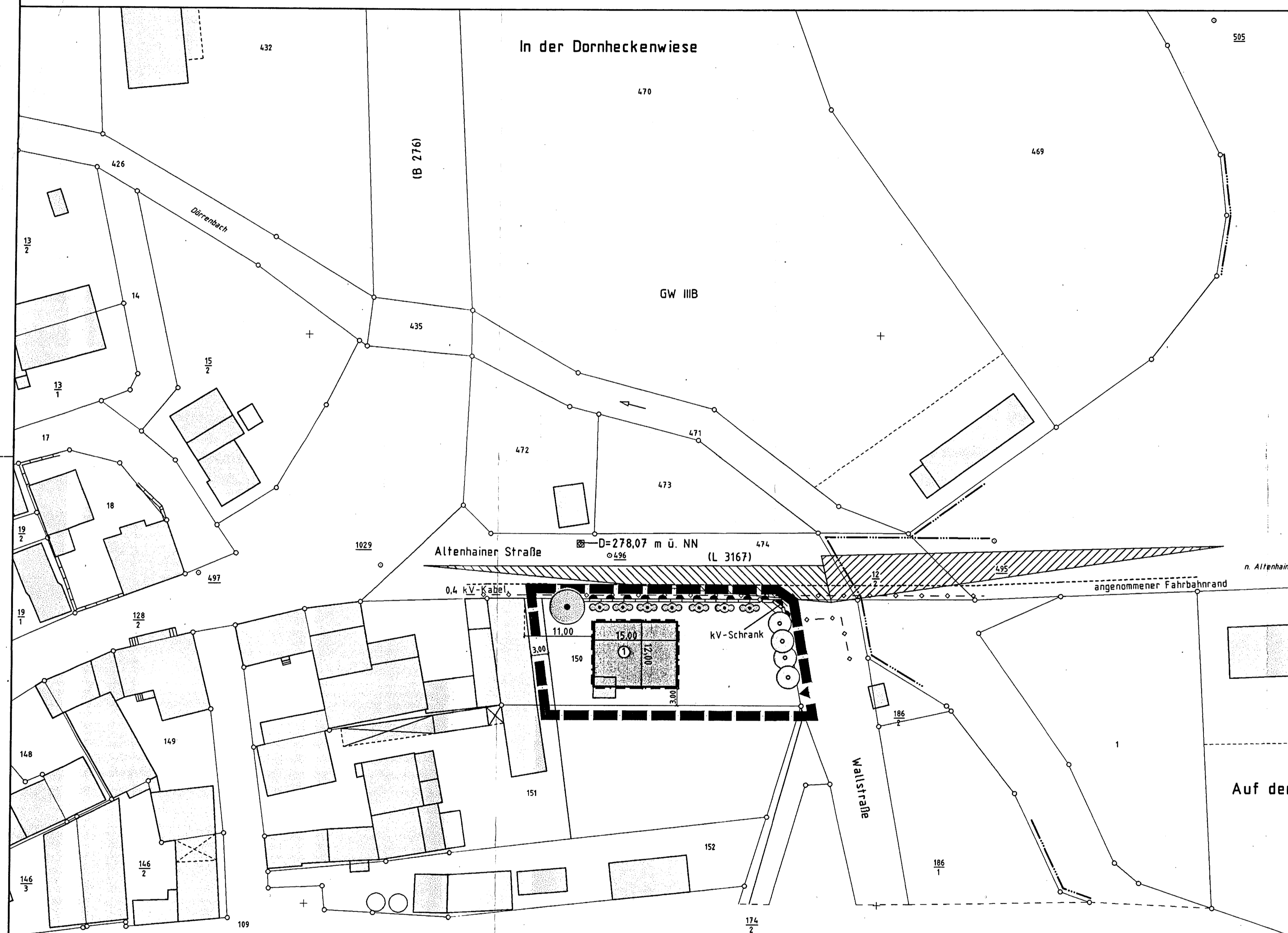


# Stadt Laubach, Stadtteil Freieenseen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Altenhainer Straße/Wallstraße"



| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z  | FHmax. ü. NN | Bauweise |
|----------|-----------|-----|-----|----|--------------|----------|
| 1        | MD        | 0,3 | 0,6 | II | 9,50 m       | o        |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

#### 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)  
 Bauutzungsverordnung (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. 56)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 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 Dorfgebiet  
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschäftszahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier:  
1.2.2.4.1 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.3 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche (nur bei Farbkarte)
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Sichtflächen; vgl. 2.2
- 1.2.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
1.2.4.2.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.2.2 Einfahrt
- 1.2.5 Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Abwasserflusses
- 1.2.5.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Erhalt von Laubbäumen- und Sträuchern (einschl. Schnitthecken)
- 1.2.6.2 Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbäume gemäß Artenliste 1 (Hochstämme STU 14-16)
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 unterirdisch: 0,4 kV-Kabel (OVAG)

#### 2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 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.
- 2.2 Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sich behinderender Einrichtungen erstmals herzustellen.

#### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.0 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO wird folgende Orts- und Gestaltungssatzung erlassen:
- 3.1 Gebäudegestalt
- 3.1.1 Die max. zulässige Giebelbreite beträgt incl. An- und Vorbauten 11,5 m.
- 3.2 Dachlandschaft
- 3.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 40°-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 zulässig. Kunststoffore sind unzulässig. Als Holzständerwerk errichtete Carports sind zulässig, sofern sie gemäß Artenliste 3 benannt werden.

#### 3.2.2 Dachbauten:

Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand haben. Zulässig sind Giebelgauben und Dreiecksgauben. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

#### 3.2.2.1 Giebelgauben und Dreiecksgauben:

Giebelgauben und Dreiecksgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein; die Summe der Dachbauten 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.

#### 3.2.3 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.

#### 3.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 3.3. Gebäudegestalt

##### 3.3.1 Fassaden

Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. Fenster- und Türöffnungen werden als Einzelöffnungen, nicht als Lichtband, ausgebildet.

##### 3.3.2 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 1,0m haben eine konstruktive (glasteilende), senkrechte Gliederung aufzuweisen.

Das Material der Fenster soll Holz sein, je nach gewünschtem Kontrast mit dem Außenwandmaterial in Naturton, farbig lasiert oder weiß gestrichen. Als Haustüren sollen nur schlichte Holztüren und Holztüren mit Glasfüllungen naturfarben oder hell gestrichen eingebaut werden. Vordächer sind flügel, z.B. in einer Ausführung in Holz oder in einer Stahl- Glas Konstruktion auszubilden.

##### 3.3.3 Zwerchhaus

Ein mehrgeschossiger erkerartiger Vorbau mit Zwerchdach (Querdach) ist ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Er darf eine Tiefe von 2,0m, gemessen von der Außenkante der traufseitigen Außenwand nicht überschreiten.

##### 3.3.4 Oberflächen der Außenwände

Das Gebäude soll entweder in massiver Bauweise (Ziege), als Holzständerbau oder in einer Mischform aus diesen beiden Bauweisen errichtet werden. Die massiven Bauteile sind entweder in Sichtmauerwerk zu errichten oder zu verputzen. Zur Anwendung gelangen sollen Kalk oder Mineralputz. Putzfassaden sind in stumpfen, matten, hellen Farbtönen oder in gebrochenem Weiß zu streichen. Holzfasaden sind entweder analog der o.g. Farben zu streichen oder in der Naturfarbe zu belassen und als Witterungsschutz lasiert werden. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Waschbetonplatten, Riemchen und Klinkerverkleidung. Dies gilt auch für den Sockelbereich.

##### 3.3.5 Gebäudeverkleidung

Als Gebäudeverkleidung sind kleinmaßstäbliche Elemente in Naturschiefer und senkrechte Holz Stulpschalungen zulässig.

##### 3.3.6 Balkonbrüstungen sind in konstruktiver, senkrechter Gliederung (Elementbreite max. 1 m) auszuführen.

##### 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedungen: Zulässig sind Holzlatzen in senkrechter Gliederung. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubstrüchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

##### 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

##### 3.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen

##### 3.6.1 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.

##### 3.6.2 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 s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

##### 3.7 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß ist vorzusehen.

#### 3.3 Artenlisten (Auswahl):

|                                      |                               |                             |                      |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Artenliste 1 (Bäume):</b>         | - Feldahorn                   | Quercus petraea             | - Traubeneiche       |
| Acer campestre                       | - Hainbuche                   | Tilia cordata               | - Winterlinde        |
| Carpinus betulus                     | - Buche                       | Fraxinus excelsior          | - Esche              |
| Fagus sylvatica                      | - Stieleiche                  |                             |                      |
| Quercus robur                        | - bewährte Hochstammobstbäume |                             |                      |
| <b>Artenliste 2 (Sträucher):</b>     | - Hainbuche                   | Prunus spinosa              | - Schwarzdorn        |
| Cornus sanguinea                     | - Roter Hartriegel            | Rosa canina                 | - Hundrose           |
| Corylus avellana                     | - Hasel                       | Salix aurita                | - Ohrchenweide       |
| Crataegus monogyna                   | - Weißdorn                    | Salix caprea                | - Salweide           |
| Crataegus laevigata                  | - Heckenkirsche               | Salix purpurea              | - Purpurweide        |
| Lonicera xylosteum                   |                               |                             |                      |
| <b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b> |                               |                             |                      |
| Campsis radicans                     | - Trompetenblume              | Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein        |
| Clematis montana                     | - Clematis, Waldrebe          | Lonicera caprifolium        | - Gelblieb           |
| Clematis-Hybriden                    | - Efeu                        | Polygonum aubertii          | - Kletterknotentrich |
| Hedera helix                         | - Wald-Gelblieb               | Vitis vinifera              | - Echter Wein        |
| Lonicera periclymenum                | - Blauregen, Glyone           |                             |                      |
| Wisteria sinensis                    |                               |                             |                      |
|                                      | - Schw. Johannisbeere         | Rubus fruticosus spec.      | - Brombeeren         |
|                                      | - Rote Johannisbeere          | Rubus idaeus                | - Himbeere           |
|                                      | - Stachelbeere                |                             |                      |
|                                      | - Kornelkirsche               | Laburnum vulgare            | - Goldregen          |
|                                      | - Buchsbaum                   | Mesplus germanica           | - Mispel             |
|                                      | - Forsythie                   | Philadelphus coronarius     | - Falscher Jasmin    |
|                                      | - Stechpalme                  | Syringa                     | - Flieder            |
|                                      |                               |                             |                      |
|                                      |                               |                             |                      |

#### 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.

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtvorordnetenversammlung am 22.04.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.06.1999 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 09. Jan. 2001  
 Bürgermeister

- 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 01.06.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.06.1999 bis 16.07.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Laubach, den 09. Jan. 2001  
 Bürgermeister

- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.07.2000 bis 25.08.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 06.07.2000 in dem Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 09. Jan. 2001  
 Bürgermeister

- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planvorentwurf wurde am 08.11.2000 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 09. Jan. 2001  
 Bürgermeister

- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 09. Jan. 2001  
 Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 14.02.1999  
 20.05.1999  
 26.01.2000  
 23.02.2000  
 17.03.2000  
 26.06.2000  
 Bearbeitet: Fischer/Schade  
 CAD: Kal/Hof  
 Maßstab: 1 : 500