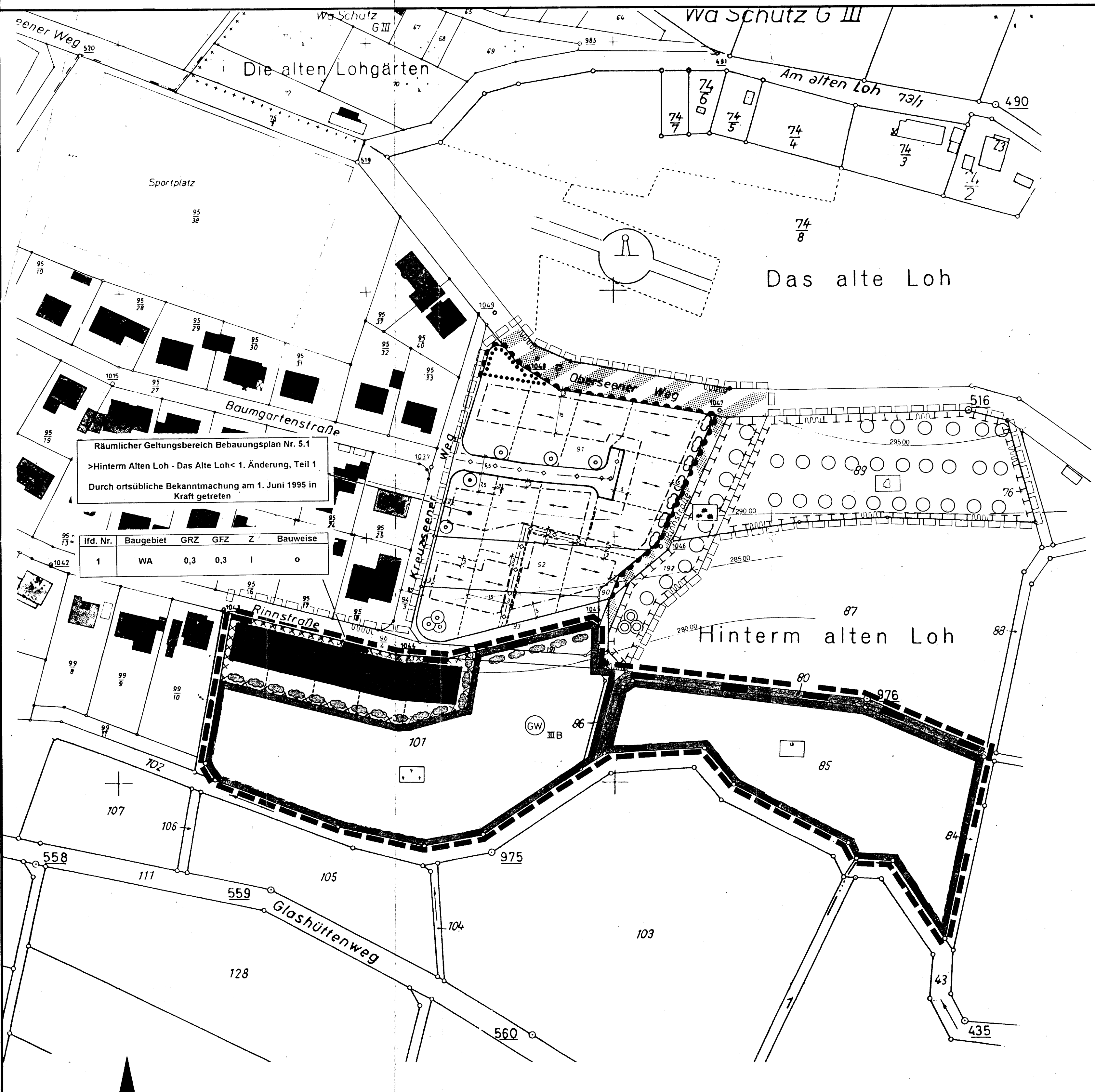


Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen Bebauungsplan Nr. 5.1 >Hinterm Alten Loh - Das Alte Loh< 1. Änderung - Teil 2



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Gießen, den 17. 11. 1994.
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt
[Signature]

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 765)
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauERIG) i.d.F. vom 6.5.1993 (BGBl. I S. 622)
 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)
 Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

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	Allgemeines Wohngebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschosflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Offene Bauweise
1.2.3.2	Firstrichtung; abweichend zulässig sind Zwerchhäuser bis zu einer Breite von 6,0 m.
1.2.3.3	Baugrenze
1.2.3.4	überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)
1.2.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.4.1	Wasserfläche (Graben)
1.2.4.2	GW III Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich); Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
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	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.5.1.1	Flst. 101 tw. und 86: Das Regenwasser der südlich der Rinnstraße liegenden Bauflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, einer offene Grabenmulde, die parallel zu der südlichen Baugrenze anzulegen ist, zuzuführen (ggfs. mit Überlauf an Seenbach). Die weitere Ausgestaltung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Südlich des Seenbaches ist ein 5 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die verbleibende Fläche einschließlich Grabenmulde ist als zweimähdiges Extensivgrünland zu bewirtschaften: Mahd Ende Juni und Mitte September, das Mähgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig. Die Fläche ist als einmähdiges Extensivgrünland zu bewirtschaften: Mahd Ende August/Anfang September, das Mähgut ist (in getrocknetem Zustand) abzutransportieren, Düngung unzulässig. Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern: Pro Symbol sind mind. 10 Einzelpflanzen vorzusehen, wobei die einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 bis 8 Exemplaren anzupflanzen sind. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 2. Blühende Ziersträucher und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden. 1.2.6 Sonstige Planzeichen 1.2.6.1 Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besonderer bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind): Bei einem Abstand von 40-60 m zwischen Baugrenze und Seenbach wird vorsorglich empfohlen, die Abdichtung der Keller als geschlossene Wanne auszubilden. 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der (baulichen Nutzung) 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

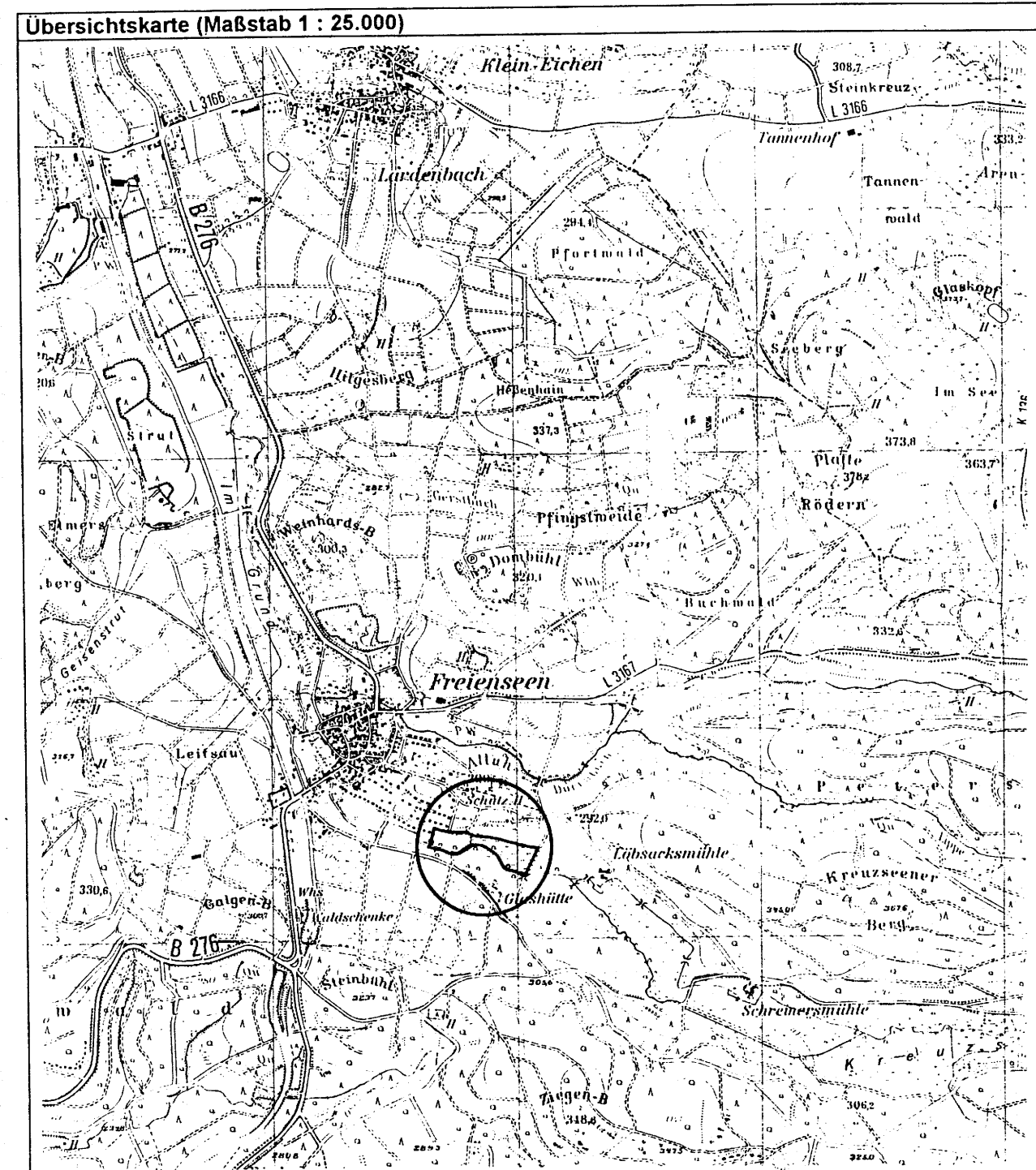
2.1 Gem. § 9(1) und (2) BauGB: Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:
 2.1.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt 3,50 m (bei eingetrichterten Bauteilen 4,00 m) über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.
 2.1.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.
 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur soweit zulässig, soweit ihre Zufahrt zu der erschließenden Straßenbegrenzungslinie 6,0 m Länge nicht überschreitet.
 2.3 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB:
 2.4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 2.4.2 Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche
 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
 3.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 3.1.1.1 Zulässig sind Giebelbreiten bis zu 11,5 m.
 3.1.1.2 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45°. Dies gilt auch für Zwerchhäuser und Garagen.
 3.1.1.3 Zur Dacheindeckung zulässig sind rote Tonziegel oder rote Dachsteine.
 3.1.1.4 Gauben: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 40 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gauben muß der Hauptdachneigung entsprechen.
 3.1.1.5 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,20 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
 3.1.2 Antennen: Parabolspiegel sind nur unterhalb des untersten Traufendes des Gebäudes, an das sie angebracht werden sollen, zulässig.
 3.1.3 Einfriedigungen: Zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Seitlich und rückwärtig sind die Zäune mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
 3.1.4 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 3.1.5 Werden zwei oder mehr Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine hölzerne Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.
 3.1.6 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
 3.1.7 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.
 3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	Artenliste 2 (Sträucher):	Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
Acer campestre - Feldahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Fagus sylvatica - Buche	Corylus avellana - Hasel	Corylus avellana - Hasel
Juglans regia - Walnuß	Crataegus monogyna - Weißdorn	Crataegus monogyna - Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche	Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Wiedeholze	Ulmus minor - Kleinblättriger Ulm	Ulmus minor - Kleinblättriger Ulm

4 Zuordnung nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG
 4.1 Der geplanten Bebauung werden als Ausgleich die auf Flst. 101 süd., 86, 85 und 80 durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.
 5 Nachrichtliche Übernahmen
 5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Gruppenwasserwerkes Lauter des Staatsbades Bad Nauheim. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.9.1979 sind zu beachten.
 5.2 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 5.3 Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene räumliche Teilgebietbereich (einschl. Flst. 80) liegt im Landschaftsschutzgebiet Vogelsberg - Hess. Spessart. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 31.7.1975 (StAnz. 1486), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.1.1996 (StAnz. 545), sind zu beachten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtvorordnetenversammlung am 12.12.1994 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.01.1995 im Lautacher Anzeiger.
 17. Juli 1996
 Laubach, den.....
[Signature]
 Bürgermeister
 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.01.1995 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.01.1995 bis 22.01.1995 zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.1995 vorgestellt.
 17. Juli 1996
 Laubach, den.....
[Signature]
 Bürgermeister
 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 29.1.1996 bis 1.3.1996 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.1.1996 im Lautacher Anzeiger.
 17. Juli 1996
 Laubach, den.....
[Signature]
 Bürgermeister
 4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 9.5.1996 als Satzung beschlossen.
 17. Juli 1996
 Laubach, den.....
[Signature]
 Bürgermeister
 5. Genehmigungsvermerk
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Festsetzung von Flächennutzungsansprüchen wird durch den Beschuß am 09.10.1996 vom 04.10.1996 im Auftrag der Stadt Laubach bestätigt.
 6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Genehmigung wurde am 19.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 19. Dez. 1997
 Laubach, den.....
[Signature]
 Bürgermeister



Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen
 Bebauungsplan Nr. 5.1 >Hinterm Alten Loh - Das Alte Loh<
 1. Änderung, Teil 2
 Entwurf

Datum: 30.4.96
 bearbeitet: Fischer
 gezeichnet: Katscha
 geprüft: R. Q.

PGS - Breiter Weg 114 - 35440 Linden - Tel. 06403 9503-0 Fax 9503-30
 Maßstab 1 : 1.000