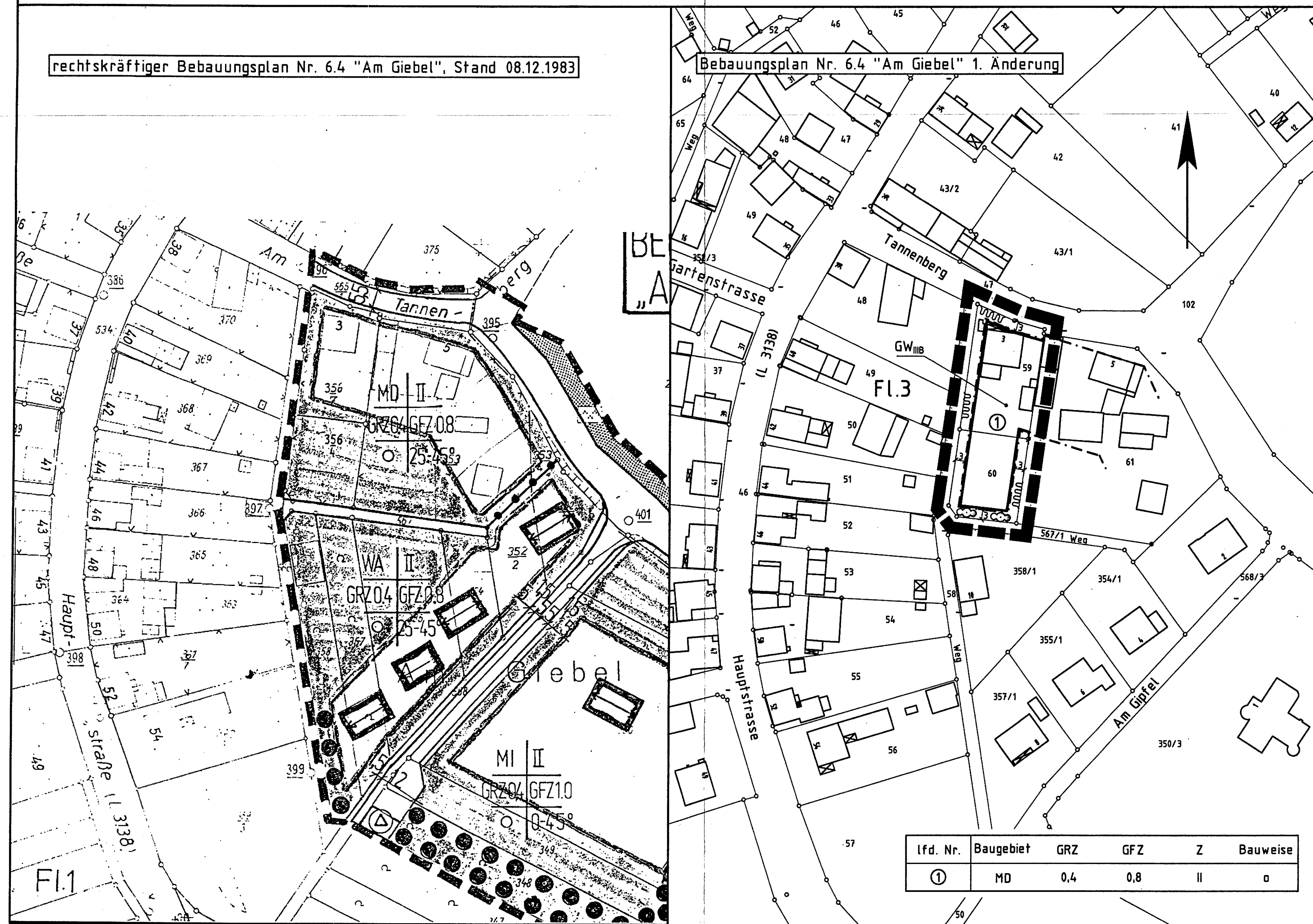


# Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

## Bebauungsplan Nr. 6.4

### "Am Giebel"

### 1. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (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. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

#### 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
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
- 1.2.4.1 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 Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.3 Gem. § 9(1)25a BauGB: Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte:  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
 Corylus avellana – Hasel  
 Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn  
 Malus sylvestris – Wildapfel  
 Prunus spinosa – Schlehe  
 Pyrus pyrastrer – Wildbirne  
 Rosa canina agg. – Hundsrose  
 Sorbus aucuparia – Eberesche  
 Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 – 8 Exemplaren.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO zur äußeren Gestaltung der Dachlandschaft:
- 3.1.1 Zulässig sind Sattel und Pultdächer.
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern von 25° - 45°, bei Pultdächern 6° - 15°.
- 3.1.3 Zur Dacheindeckung zulässig sind Materialien in naturrot, braun und grau (einschl. Zinkblech) sowie dauerhafte Extensivbegrünungen. Unzulässig sind bunte (blaue, grüne usw.) und/oder glänzende Dachdeckungsmaterialien sowie farbig beschichtetes Blech.
- 3.1.4 Dachflächenverglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig (auch großflächig).
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:  
 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m).
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:  
 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:  
 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).
- 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
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

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die die 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

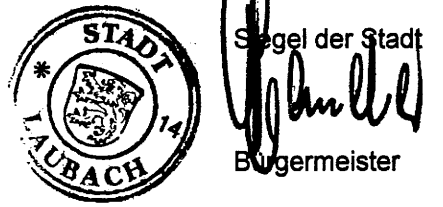
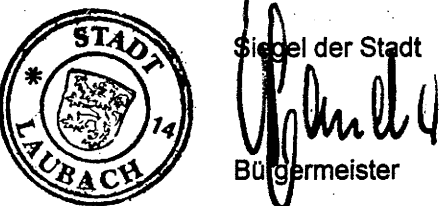
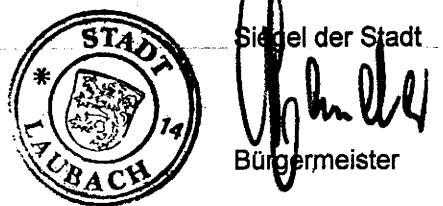
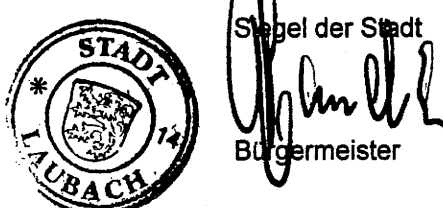
#### 5 Hinweis

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

#### § 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.
- (4) ...

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2003 im Laubacher Anzeiger.  
 Laubach, den 21. Juni 2004  
  
 Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am \_\_\_\_\_ vorgestellt.  
 Laubach, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 05.01.2004 bis 06.02.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.12.2003 im Laubacher Anzeiger.  
 Laubach, den 21. Juni 2004  
  
 Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planvorentwurf wurde am 11.05.2004 als Satzung beschlossen.  
 Laubach, den 21. Juni 2004  
  
 Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 03.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Laubach, den 21. Juni 2004  
  
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 09.12.2003

Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen  
 Bebauungsplan Nr. 6.4 "Am Giebel"  
 1. Änderung

Bearbeitet: Fischer  
 CAD: Beil  
 Maßstab: 1 : 1.000