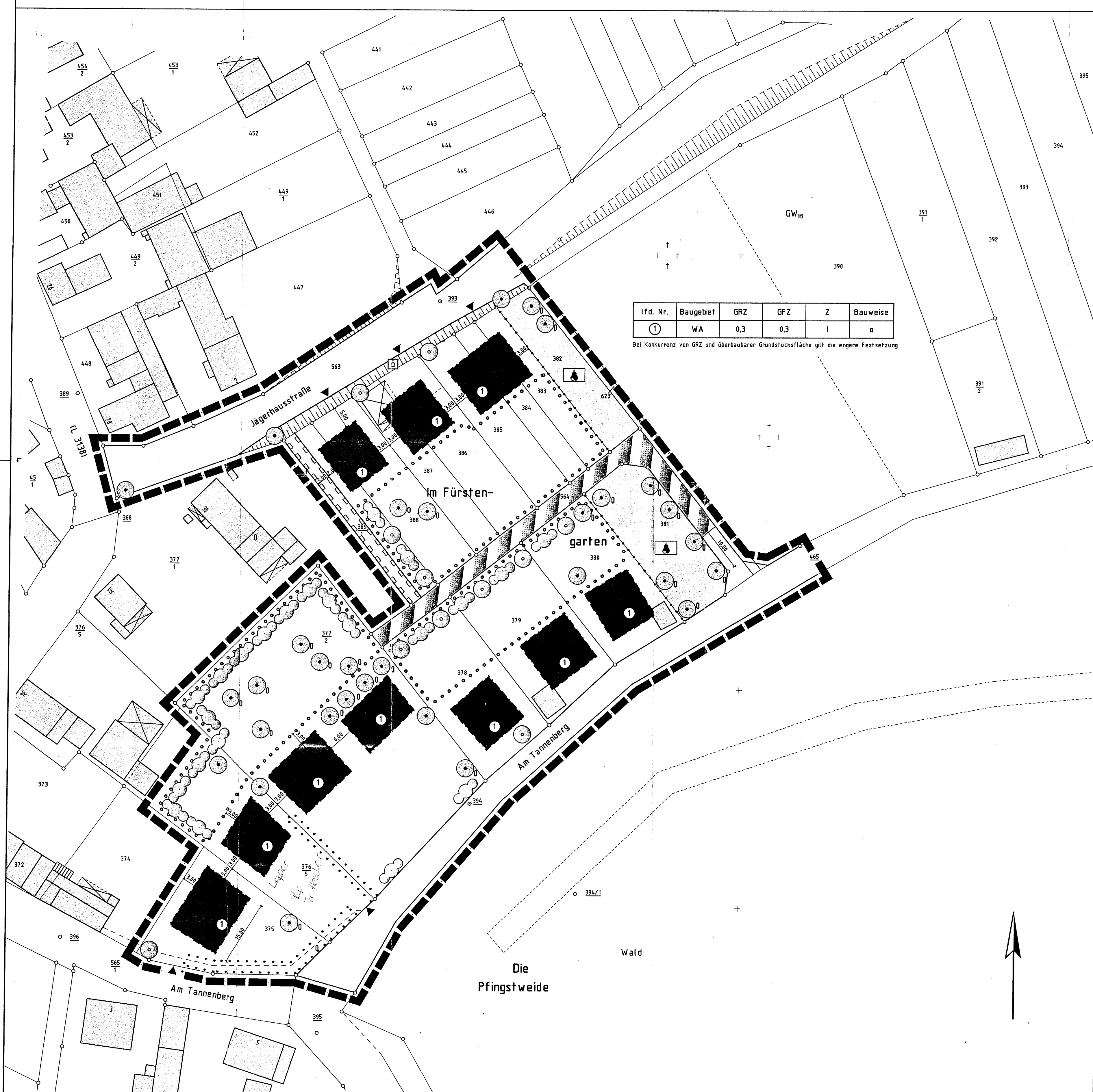


Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

Bebauungsplan Nr. 6.8 "Im Fürstengarten"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,3	0,3	I	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)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Flächennutzungsverordnung 1990 (Planlyt 50) 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. 653), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (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 Grenzlinien
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.2 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.2 Geschöfflichenzahl
- 1.2.2.3 Grundflächenzahl
- 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.3 Festrichtung, bei Gelbgebauen sind Abweichungen zulässig
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, kehrflächen, hier: Einfahrt
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.5.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Streuobstwiese; vgl. 2.4.3 und 5.2
- 1.2.6 Wasserflächen
- 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich); Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Erhalt fachgerecht zu pflegender Hochstammobstbäume
- 1.2.7.2 Erhalt von sonstigen Laubbäumen
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.7.4 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.1; vgl. auch 5.1
- 1.2.7.5 Anpflanzung von Laubsträuchern und Schnitthecken gemäß 2.4.2; vgl. auch 5.1
- 1.2.7.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; hier: Anpflanzung von Obstbäumen gemäß 2.4.3
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Laubach zu belastende Fläche
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 21 Gem. § 91(4) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind nur außerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.
- 22 Gem. § 91(6) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 91(20) BauGB
- 23.1 Der Wirtschaftsweg 124-3 ist als Grasweg zu erhalten.
- 23.2 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Raserkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 24 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 91(25) BauGB
- 24.1 Anpflanzung von großkrönigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn	Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche	

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größer als 6 qm je Baum vorzusehen.
- 24.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:

Acer campestre - Feldahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn	Hedera helix - Efeu
Prunus spinosa - Schlehe	Malus sylvestris - Wildapfel
Rosa canina agg. - Hundrose	Pyrus pyraeaster - Wildbirne
	Sorbus aucuparia - Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.
- 24.3 Private Grünflächen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je angefangene 100 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoorschriften

- 31 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO
- 31.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Puttdächer mit einer zulässigen Versätzehöhe von max. 1,0 m. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 42°, bei Doppel- und Mehrfachgaragen 25° bis 42°.
- 31.2 Dachdeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkler. Solaranlagen sind zulässig.
- 31.3 Dachschritte: Dachschritte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m; die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 31.4 Drempele (Außenwände eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angebotenen unteren Punkt der Dachkonstruktion): Die zulässige Drempelehöhe beträgt bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Puttdächern lenseitig einheitlich 0,75 m.
- 32 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO zu Einfriedungen: Zulässig sind Holzlatzen in senkrechter Gleitung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ausnahme: Stürzmauern, diese sind in Basalt-Naturstein auszuführen oder mit Basalt-Naturstein zu verkleiden. Die Zone sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen. Leinwandpflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- 33 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO: PKW-Stellplätze sind mit Raserkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 34 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO: Begrünungen
- 34.1 Gebäudeaußenwände, 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 Bieef (Einseit-Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 34.2 Grundstücksflächen mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm zur Artenauswahl, s.u.) Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 35 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden. Ein Zisternenlauf auf den Regenwasserablauf ist vorzusehen.
- 36 Artenlisten (Auswahl):
 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	
Carpinus betulus - Hainbuche	Aecidii hippocastanum - Kastanie
Fagus sylvatica - Buche	Juglans regia - Walnuss
Malus sylvestris - Wildapfel	Quercus robur - Stieleiche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne	Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica L. - Speierling	

 Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Loncera xylosteum - Heckenkirsche
Corylus avellana - Hasel	Prunus spinosa - Schwarzdorn
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rosa canina agg. - Hundrose
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 - Stechpalm	Syringa - Flieder

 Artenliste 3: Kletterpflanzen:

Campsis radicans - Trompetenblume	Loncera cognifolia - Geißblatt
Clematis montana	Polygonum aubertii - Kletterkriecher
Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera - Echter Wein
Hedera helix - Efeu	Wistaria sinensis - Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	

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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone IIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen II, XVI und XVII in Hungen-Heiden der Oberrheinischen Versorgungsbetriebe AG (OVBAG) vom 27.09.1995, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

5 Empfehlung (als nicht-normaliver Bestandteil des Bebauungsplanes)

- 5.1 Vorhandene Koniferen und Birken sollen mittelfristig, spätestens nach Absterben, durch die unter 2.4.1 und 2.4.2 genannten Anpflanzungen ersetzt werden.
- 5.2 Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese:
 Anpflanzung von bewährten Hochstammobstbäumen im 10 x 10 m Raster unter Erhaltung aller vorhandenen Obstbäume.
 Pflege als zweischürige Extensivwiese.
 1. Mahd frühestens am 10. Juni und 2. Mahd frühestens am 10. September. Das Schnittgut soll in getrocknetem Zustand abgefahren werden. Eine Düngung soll unterbleiben.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 21(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.04.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.10.1999 in Laubach-Anzeiger.
- 2.6. Jan. 2001
 Laubach, den
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 31(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.10.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 24.10.1999 bis 03.11.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.
- 2.6. Jan. 2001
 Laubach, den
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 29.05.2000 bis 30.06.2000 einsicht. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.05.2000 in Laubach-Anzeiger.
- 2.6. Jan. 2001
 Laubach, den
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 27.09.2000 als Satzung beschlossen.
- 2.6. Jan. 2001
 Laubach, den
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 25.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- 2.6. Jan. 2001
 Laubach, den

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 10.02.1999
 02.05.2000
 Bearbeiter: Fischer
 CAD: Hoffmann
 Bearb.: Bel
 Maßstab: 1:500

Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen
 Bebauungsplan Nr. 6.8 "Im Fürstengarten"
 Sitzung