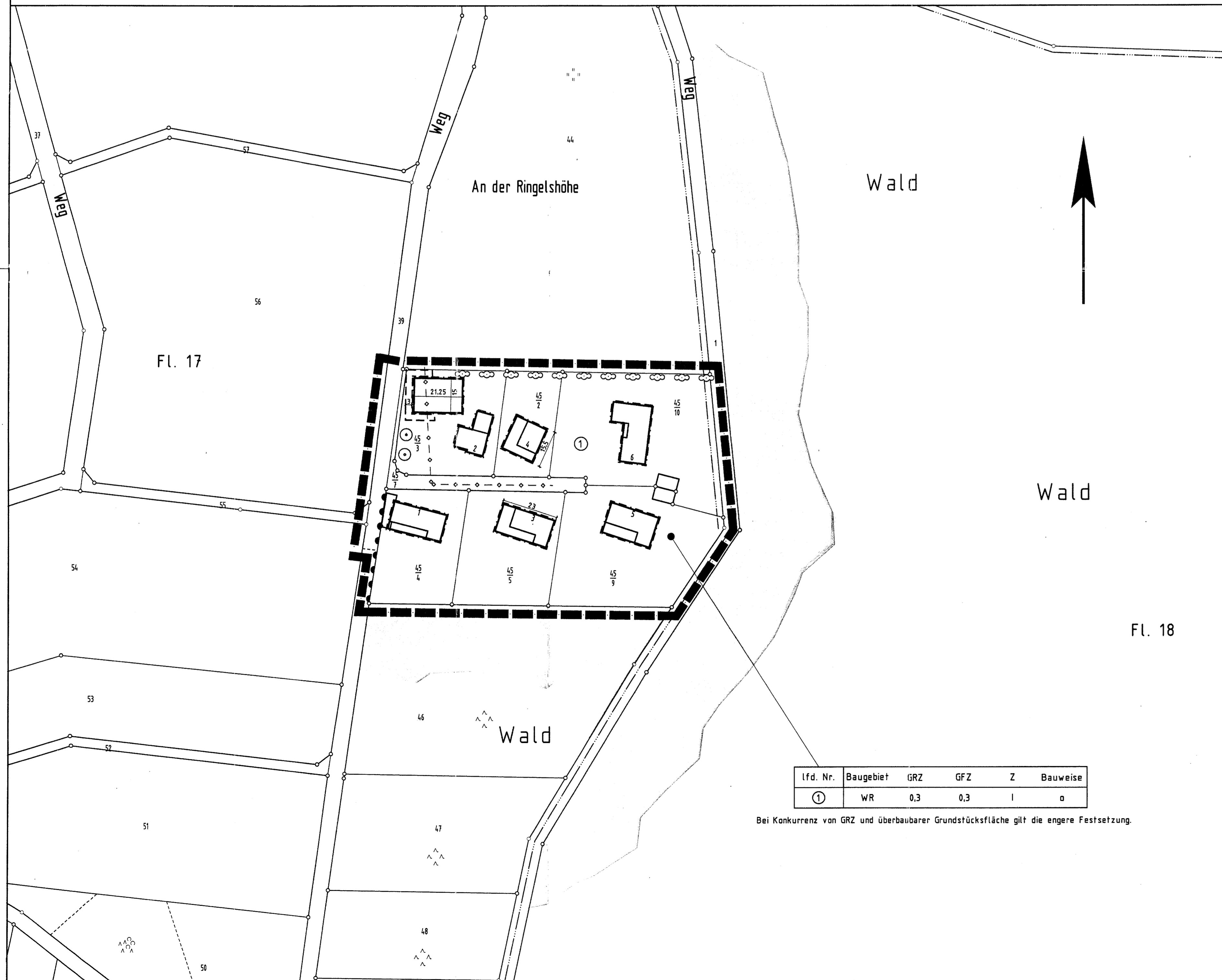


Stadt Laubach, Stadtteil Laubach

Bebauungsplan Nr. 1.28

"An der Ringelshöhe"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
①	WR	0,3	0,3	1	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

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 1910 (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. 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 Reines Wohngebiet
- 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 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; Hirt.
- 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Mischwasserkanal
- 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 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.3.1
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3.2
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Laubach zu belastende Fläche
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen 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
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq 8 \text{ qm}$ je Baum vorzusehen.
- 2.3.2 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
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus spinosa - Schlehe
 Pyrus pyraeaster - 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. Vorhandene Sträucher der genannten Arten können angerechnet werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
 - 3.1 Für die nicht der Erschließungsstraße folgenden Grundstücksgrenzen gilt, dass für Einfriedungen nur Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden zulässig ist. 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) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
 - 3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKV-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:
 - 3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 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.
 - 3.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen 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 Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
 - 3.4 Artenlisten (Auswahl):
- | Artenliste 1 (Bäume): | | Artenliste 2 (Sträucher): | |
|---------------------------------|----------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Corylus avellana | - Hasel |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Crataegus laevigata | - Weißdorn |
| Fagus sylvatica | - Buche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Quercus robur | - Stieleiche | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | | |
| Artenliste 3 (Kletterpflanzen): | | Artenliste 4 (Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten): | |
| Campsis radicans | - Trompetenblume | Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Clematis montana | - Clematis, Waldrebe | Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Clematis-Hybriden | - Clematis, Waldrebe | Forsythia intermedia | - Forsythie |
| Hedera helix | - Efeu | Forstia aquifolium | - Stechpalm |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Gelbblatt | | |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein | | |
| | | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| | | Philadelphus coronarius | - Falscher Jasmin |
| | | Syringa | - Flieder |
| | | | |
| | | Lonicera caprifolium | - Gelbblatt |
| | | Polygonum Aubertii | - Kletterkinderich |
| | | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| | | Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzinie |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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 III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Heiden der Oberhessischen Versorgungsnetze AG (OVAG) vom 27.09.1995, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

5 Hinweis auf sonstige gesetzliche Bestimmungen

- 5.1 § 6(15) HBO: Zwischen baulichen Anlagen und Wäldern (...) ist ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren.
 Anm.: Gemäß dem Erlaß „Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes“ vom 19. Juli 1963 (StAnz. S. 1762) beträgt der Abstand i.d.R. 35 m. Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit Ausnahme Bestandsschutz genießender Gebäude unzulässig. Auf die Möglichkeit der Abstandsreduzierung durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wird hingewiesen (im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen).
- 5.2 § 42(2) HBO: 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 Versickerung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung können abweichende Anforderungen gestellt werden.
- 5.3 § 51(3) HWG: 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 19.08.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2001 in dem Laubacher Anzeiger.
 Laubach, den 05. Nov. 2002
 Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.08.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.08.2001 bis 02.09.2001 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 19.08.2001 vorgestellt.
 Laubach, den 05. Nov. 2002
 Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.09.2001 bis 02.10.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.12.2001 in dem Laubacher Anzeiger.
 Laubach, den 05. Nov. 2002
 Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 11.10.2002 als Satzung beschlossen.
 Laubach, den 05. Nov. 2002
 Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 31.10.2002 öffentlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Laubach, den 05. Nov. 2002
 Bürgermeister

Übersichtskarte: Maßstab 1 : 25.000



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 09.11.2001
 Stadt Laubach, Stadtteil Laubach
 Bebauungsplan Nr.128 "An der Ringelshöhe"
 12.12.2001
 Bearbeiter: Fischer
 CAD: Bsp./Kat.
 Maßstab: 1:1000
 Satzung