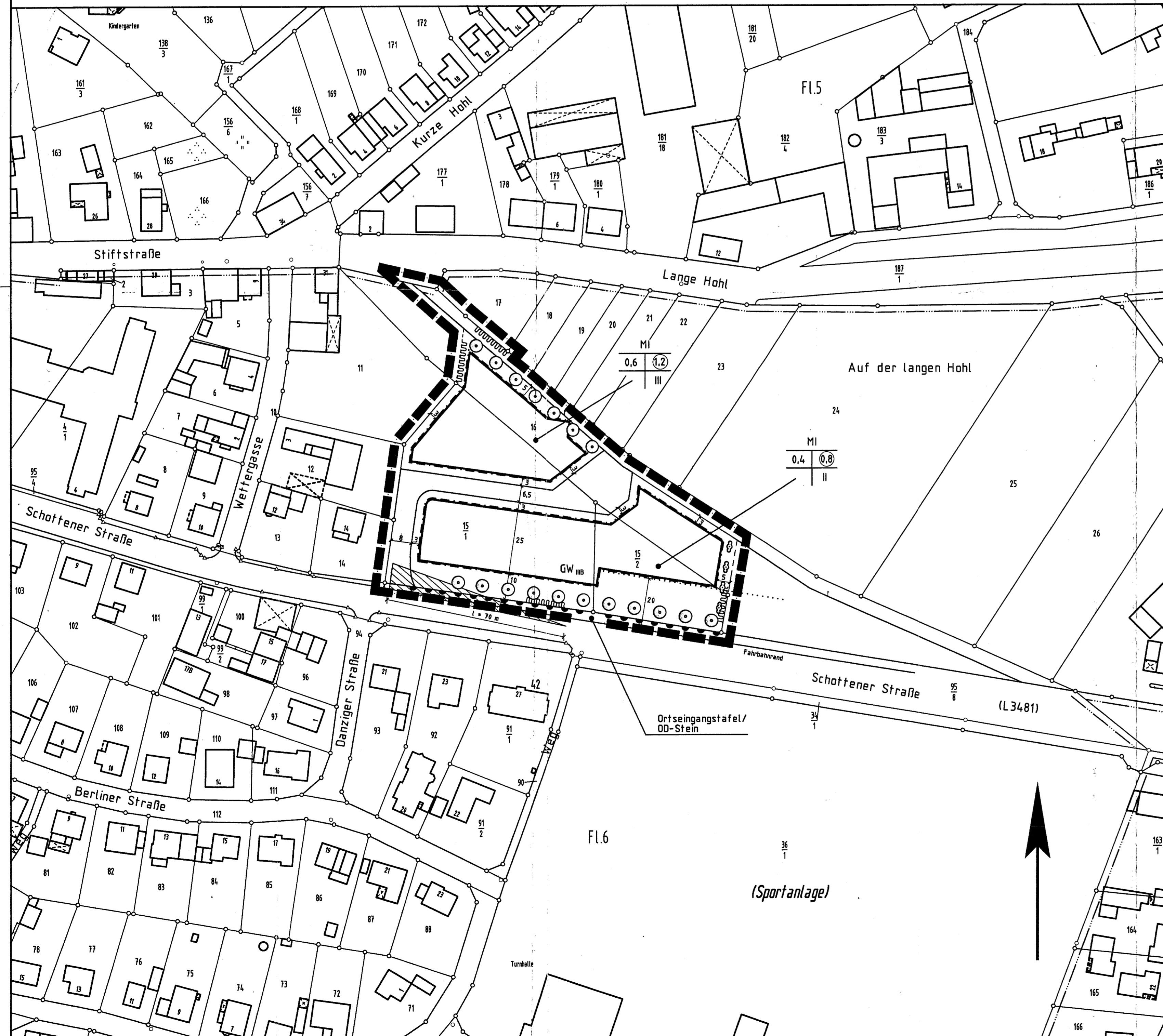


Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.31

"Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße"



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 v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),
 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. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr.14 S. 274),

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 6 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 MI Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 0,6 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 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:
- 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft, Gehweg
- 1.2.4.3.2 Sichtfelder; es gilt 2.2
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.5 Baufreihaltezone; es gilt 4.3
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 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 Anpflanzung von Laubbäumen gem. 2.4.2
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gem. 2.4.3
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(11) 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(111) BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen undgl. über 0,8 m. gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbauwerk bzw. Beseitigung derzeit sichbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 2.3 Gem. § 9(120) BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestflächanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(125a) BauGB:
 - 2.4.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (gem. 3.3 Artenliste 1, STU 14-16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten; die nach 2.4.2 anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.4.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (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 ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.4.3 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 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.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.2 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.).

3.3 Artenlisten (Auswahl):

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

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-Inhelden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).
- 4.3 § 23(1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder tw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

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

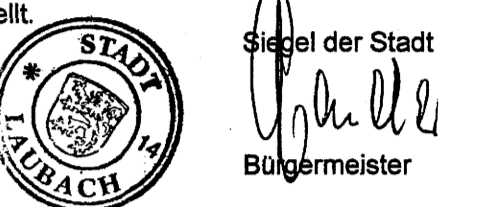
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtratsversammlung am 11.12.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 05.05.2003 bis 23.05.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

Laubach, den 04. Nov. 2003



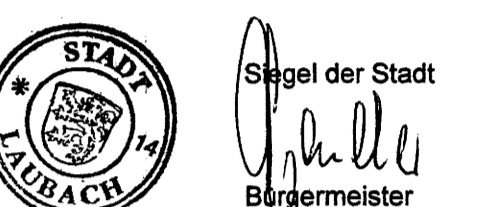
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.02.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 05.05.2003 bis 23.05.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

Laubach, den 04. Nov. 2003



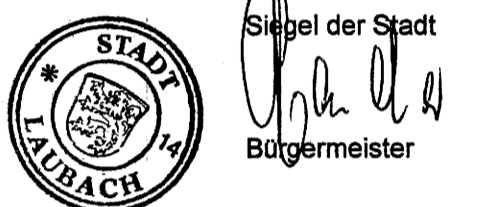
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.02.2003 bis 23.02.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27.02.2003 im Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 04. Nov. 2003



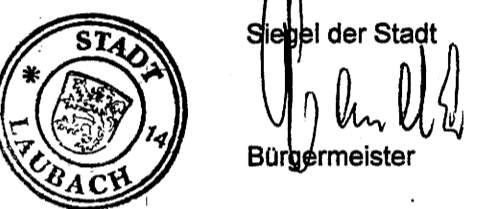
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 02.10.2003 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 04. Nov. 2003



5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 25.10.2003 öffentlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 04. Nov. 2003



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 24.03.2003
 Stadt Laubach, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 1.31
 "Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße"
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Beil / hsk
 Maßstab: 1 : 1.000
 Satzungs