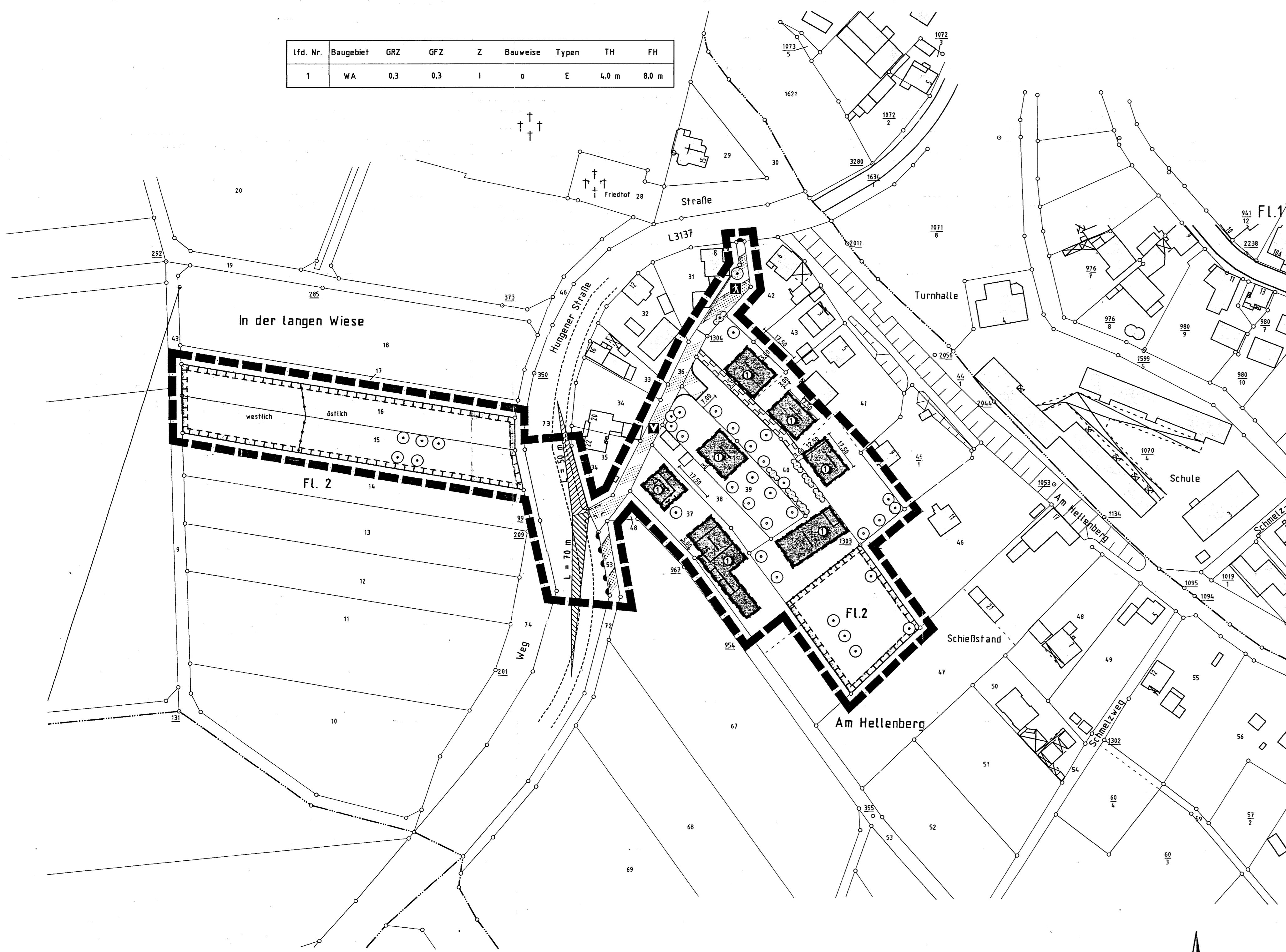


Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.25

"Hungener Straße/Am Hellenberg"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,3	0,3	I	0	E	4,0 m	8,0 m



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (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. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanV 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. 659), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 607)

1 Zeichenerklärung

- 1.1. **Katasterliche Darstellungen**
- 1.1.1. Flurgrenze
- 1.1.2. Flurnummer (Beispiel)
- 1.1.3. Polygonpunkt
- 1.1.4. Flurstücknummer (Beispiel)
- 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. Geschollflächenzahl
- 1.2.2.2. Grundflächenzahl, es gilt 2:1
- 1.2.2.3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgescholl-Rahboden, hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.1. TH
- 1.2.2.4.2. FH
- 1.2.3. **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1. Baugrenze
- 1.2.3.2. E nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3. Frischrichtung, bei Gebäußen und 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: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3.1. Gehweg, es gilt 2:4:1
- 1.2.4.3.2. Wertschiffsweg (Landwirtschaft), es gilt 2:4:1
- 1.2.4.3.4. Sichtfelder, es gilt 2:3
- 1.2.4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 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. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung, vgl. 2:5
- 1.2.5.2. Erhalt fachgerecht zu pflegender Hochstammbäume
- 1.2.5.3. Erhalt von sonstigen Laubbäumen und -sträuchern
- 1.2.5.4. Anpflanzung fachgerecht zu pflegender Hochstammbäume (Apfel, Birne, Südkirsche)
- 1.2.5.5. Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. 2:6:1
- 1.2.5.6. Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen zu belastende Fläche, das Leitungsrecht gilt auch für die Deutsche Telekom AG
- 1.2.6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.6.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Die Grundfläche von Garagen- und Stellplatzzufahrten auf den Flurstücken 40 und 41 findet auf die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO keine Anrechnung, sofern die Zufahrten mit Rasenkammersteinen befestigt oder als Spurwege (2 max. 0,5 breite Fahrspuren mit zwischenliegender Grünfläche) ausgebildet werden.
- 2.2. Gem. § 9(1) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3. Gem. § 9(1) BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstücksentwässerungen u.d.g. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbaug bzw. Beweigung durch abschließender Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 2.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB
- 2.4.1. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1.2.4.3.2 und 1.2.4.3.3 sind als Graswege/Schotterwege zu erhalten.
- 2.4.2. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestanteile von 30 % zu befestigen.
- 2.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB
- 2.5.1. Innerhalb der Flächen gemäß 1.2.5.1 sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.5.2. Flurstück 40 bzw.
- 2.5.2.1. Zweischürige Mahwiese: Die Flächen sind Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzuführen, eine Düngung ist unzulässig.
- 2.5.2.2. Je angfangene 150 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammbaum (Apfel, Birne, Südkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.5.3. Flst. 15 und 16 östlich
- 2.5.3.1. Zweischürige Mahwiese: Die Flächen sind Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzuführen, eine Düngung ist unzulässig.

2.5.4. Flst. 15 und 16 östlich

Zweischürige Mahwiese: Die Flächen sind Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzuführen, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ: Extensive Pferdeweide: 1 Pferd höchstens ab Ende Mai im Intervall mit zwei- bis dreiwöchigen Weidepausen. Nachmahd ab Mitte September.

Je angfangene 150 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammbaum (Apfel, Birne, Südkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) BauGB

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

- | | | | |
|--------------------|-------------------|------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartiegel | Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Prunus spinosa | - Schlehe |
| laevigata | | Rosa canina agg. | - Hundrose |
- Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren. Eingbracht werden können als Einzelpflanzen:
- | | | | |
|------------------|-------------|---------------|-------------|
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Pyrus pyrastr | - Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | | |

Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB

Der zulässigen Bebauung Flst. 40 werden als Ausgleich die unter 2.5.2 angesprochenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugerechnet.

Der zulässigen Bebauung Flst. 41 werden als Ausgleich die unter 2.5.3 und 2.5.4 angesprochenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugerechnet.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche

- 3.1. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO
- 3.1.1. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 35° bis 45°, bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern 25° bis 45°.
- 3.1.2. Dachendeckung
Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3. Dachneigungen
Dachneigungen sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überagen.
- 3.1.4. Dämpfer (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen unteren Punkt der Dachkonstruktion). Die zulässige Dämpferhöhe beträgt bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern (einseitig) einheitlich 1,0 m.
- 3.2. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO zu Einfriedigungen: Zulässig sind Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m und Drahtgitter bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (betrifft keine Stützmauern). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artikel 2 zu bepflanzen. Pflanzabstand 0,75 m oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikel 3 zu bepflanzen.
- 3.3. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO zu PKW-Stellplätzen: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestanteile von 30 % zu befestigen.
- 3.4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO Begrünungen
- 3.4.1. Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen (einschl. 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikel 2 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lld. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4.2. Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammbäumen 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 aller Baumgattungen können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingerechnet werden. Die Anpflanzung von Koffern ist unzulässig.
- 3.5. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO zu Brauchwasserarmut: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Ziermerüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

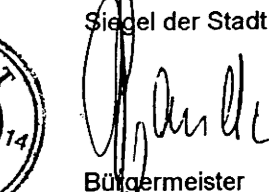
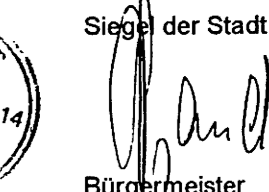
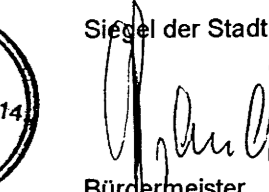
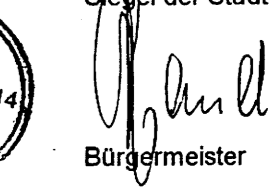
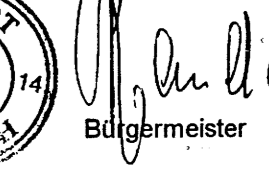
4. Artikel 1 (Auswahl)

- Artikel 1 (Bäume):
- | | | | |
|---------------------|----------------|------------------------|---------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Aesculus hippocastanum | - Kastanie |
| Fagus sylvatica | - Buche | Juglans regia | - Walnuß |
| Quercus robur | - Eiche | Malus sylvestris | - Wildäpfel |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Pyrus pyrastr | - Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Sorbus domestica L. | - Speierling |
- Artikel 2 (Sträucher):
- | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkräuze |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartiegel | Prunus spinosa | - Schwarzwald |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Crataegus monogyna/laevigata | - Weißdorn | | |
- sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten aller Baumgattungen
- | | | | |
|----------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| Colinus mas | - Korallenbuche | Larix laricina | - Goldtanne |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum | Mespilus germanica | - Mehlbeere |
| Forsythia intermedia | - Forsythie | Philadelphus coronatus | - Fächer-Jasm. / Flieder |
| Ilac aquilinum | - Gleditsie | Syringa | |
- Artikel 3: Kletterpflanzen
- | | | | |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| Clematis radicans | - Trompetenblume | Lonicera caerulea | - Gelblieb |
| Clematis montana | - Clematis montana | Poligonum aversae | - Hahnenbüchel |
| Clematis hybrid | - Clematis, Waldbre | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Vitis rotundifolia | - Amerikaner, Cypre |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Gelblieb | Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein |

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1. Die Garagen- und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung 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 II, XVI und XVII in Hungenerhöfen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 46/1995, S. 3594).

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 05.11.1998 in der Verwallung in der Zeit vom 05.11.1998 bis 04.12.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt am 05.11.1998 im Laubacher Anzeiger
 Laubach, den 15. Mai 2000

 Bürgermeister
- 2. Bürgerbefragung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.11.1998 in der Verwallung in der Zeit vom 05.11.1998 bis 04.12.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 Laubach, den 15. Mai 2000

 Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwallung in der Zeit vom 31.01.2000 bis 03.03.2000 einseh. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.01.2000 im Laubacher Anzeiger.
 Laubach, den 15. Mai 2000

 Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 15. Mai 2000 als Satzung beschlossen.
 Laubach, den 15. Mai 2000

 Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschuß wurde am 15. Mai 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Laubach, den 15. Mai 2000

 Bürgermeister