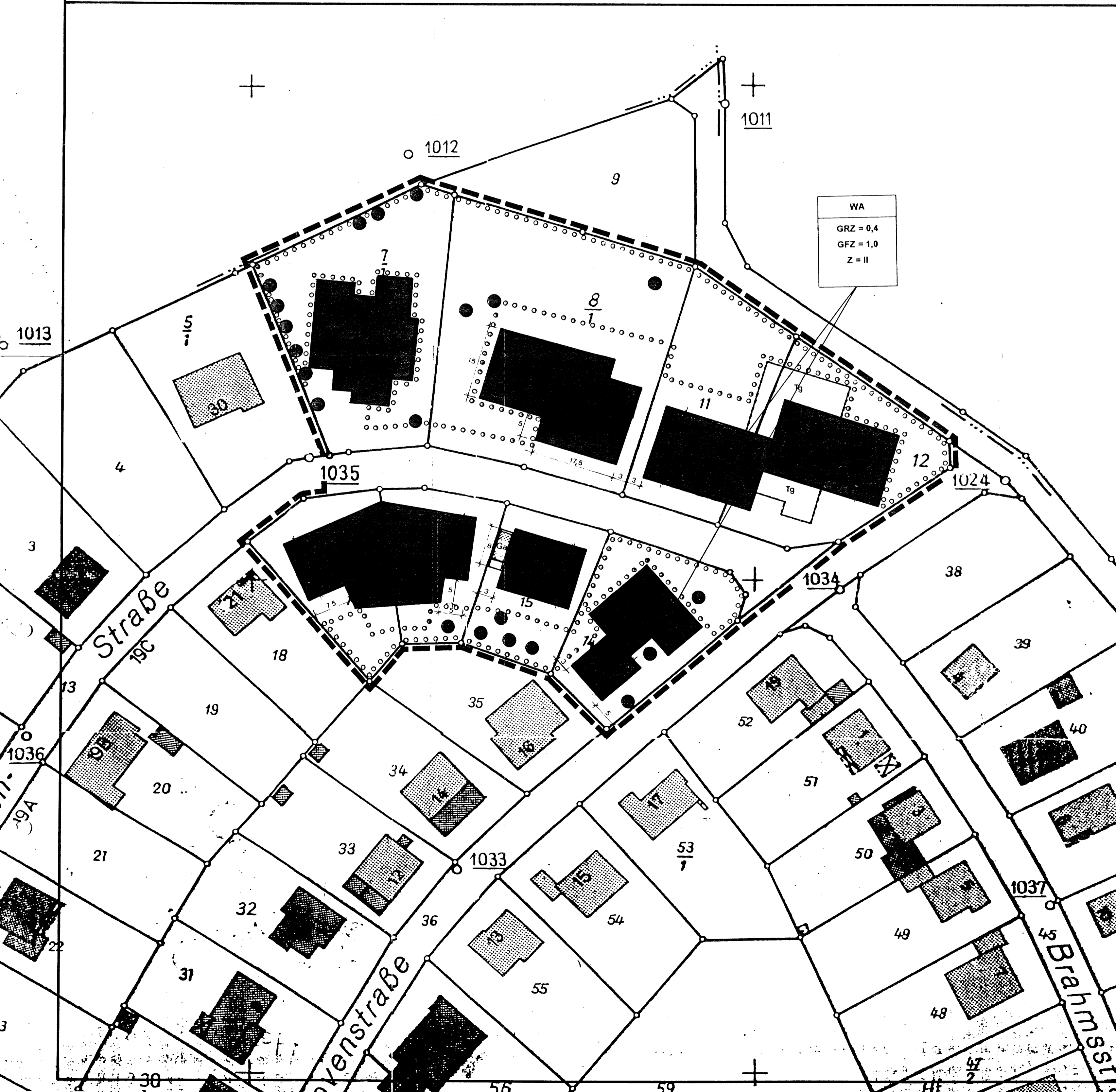


Stadt Laubach, Stadtteil Laubach

Bebauungsplan >Johann-Sebastian-Bach-Straße<



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189)
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG) i.d.F. vom 6.5.1993 (BGBl. I S. 622)
 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 1990 (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 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

- 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 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschößflächenzahl; gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der Geschößfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.3.2 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche (nur bei Farbkarte)
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hochstammobstbäumen; je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
 - 1.2.5.2 Erhalt von Hochstammobstbäumen
 - 1.2.5.3 Erhalt von sonstigen Laubbäumen
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte); hier:
 - 1.2.6.1.1 Ga Garagen
 - 1.2.6.1.2 Tg Tiefgarage
 - 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
 - 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 55°; zur Dachdeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot und anthrazit. Dies gilt auch für Garagen, sofern ihre Dächer nicht dauerhaft begrünt oder als Freisitz genutzt werden.
 - 3.1.2 Einfriedigungen: Zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.
 - 3.1.3 Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 - 3.1.4 Werden zwei oder mehr Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine Holzterrasse Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.
 - 3.1.5 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
 - 3.1.6 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen; der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten (Empfehlung: und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern).
 - 3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):		
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata
Fagus sylvatica	- Buche	Fraxinus excelsior
Quercus robur	- Stieleiche	bewährte Hochstammobstbäume
Artenliste 2 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea	- Roter Hartweige	Prunus spinosa
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina
Crataegus monogyna	- Weißdorn	
Crataegus laevigata		
sowie an blühenden Ziersträuchern/Arten alter Bauerngärten		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa
und Beerenobst		
Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere	
Artenliste 3: Kletterpflanzen		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Parthenocissus
Clematis montana		quinqifolia
Clematis hybrid	- Clematis, Waldrebe	Lonicera caprifolium
Hedera helix	- Efeu	Polygonum aubertii
Lonicera periclymenum	- Wald Geißblatt	Vitis vinifera
		Wisteria sinensis
		Blauregen, Glyzine

- 4 Nachrichtliche Übernahme**
- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften des Stellplatzsatzes 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).

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Gießen, den 13.12.1996
 Der Landrat des Landkreises Gießen
 Katasteramt
 Im Auftrag:

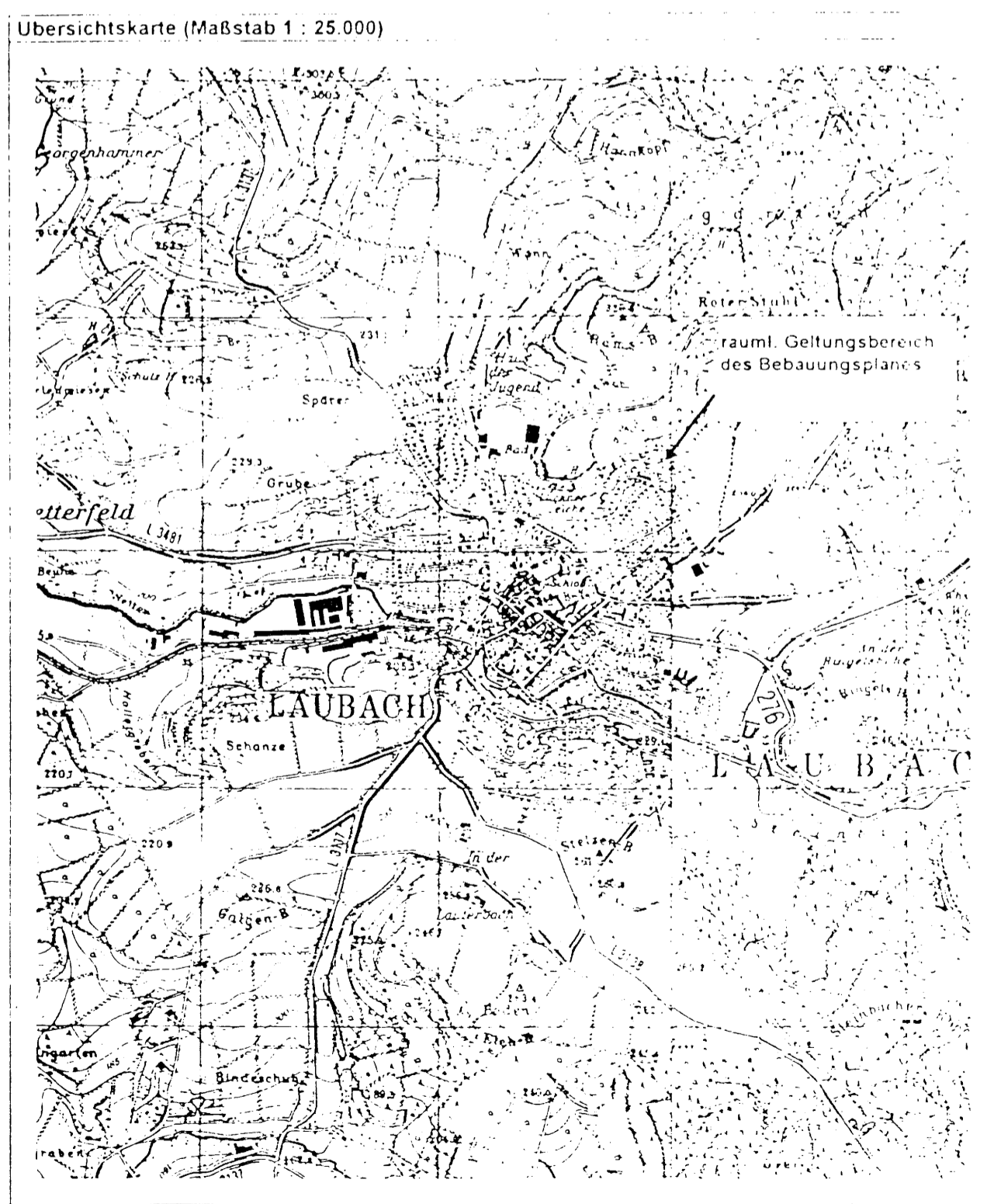
Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 2.6.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5.6.1997 im Laubacher Anzeiger.
 2.0. Feb. 1998
 Laubach, den.....

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 16.6.1997 bis 18.7.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 5.6.1997 im Laubacher Anzeiger.
 2.0. Feb. 1998
 Laubach, den.....

3. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 13.11.1997 als Satzung beschlossen.
 2.0. Feb. 1998
 Laubach, den.....

4. Inkrafttreten gem. § 2 Abs. 6 WoBauErG i.V.m. § 12 BauGB: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und der Satzungsbeschuß wurden am 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 2.0. Feb. 1998
 Laubach, den.....



Stadt Laubach, Stadtteil Laubach
 Bebauungsplan >Johann-Sebastian-Bach-Straße<
 Stand: 13.12.1996
 bearbeitet: Fischer
 gezeichnet: Hofmann
 geprüft:
 Maßstab: 1:500
 Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert - Büro Dipl.Geogr. H.Fischer - Breiter Weg 114 - 35440 Linden - Tel 06403 95030 Fax 950330