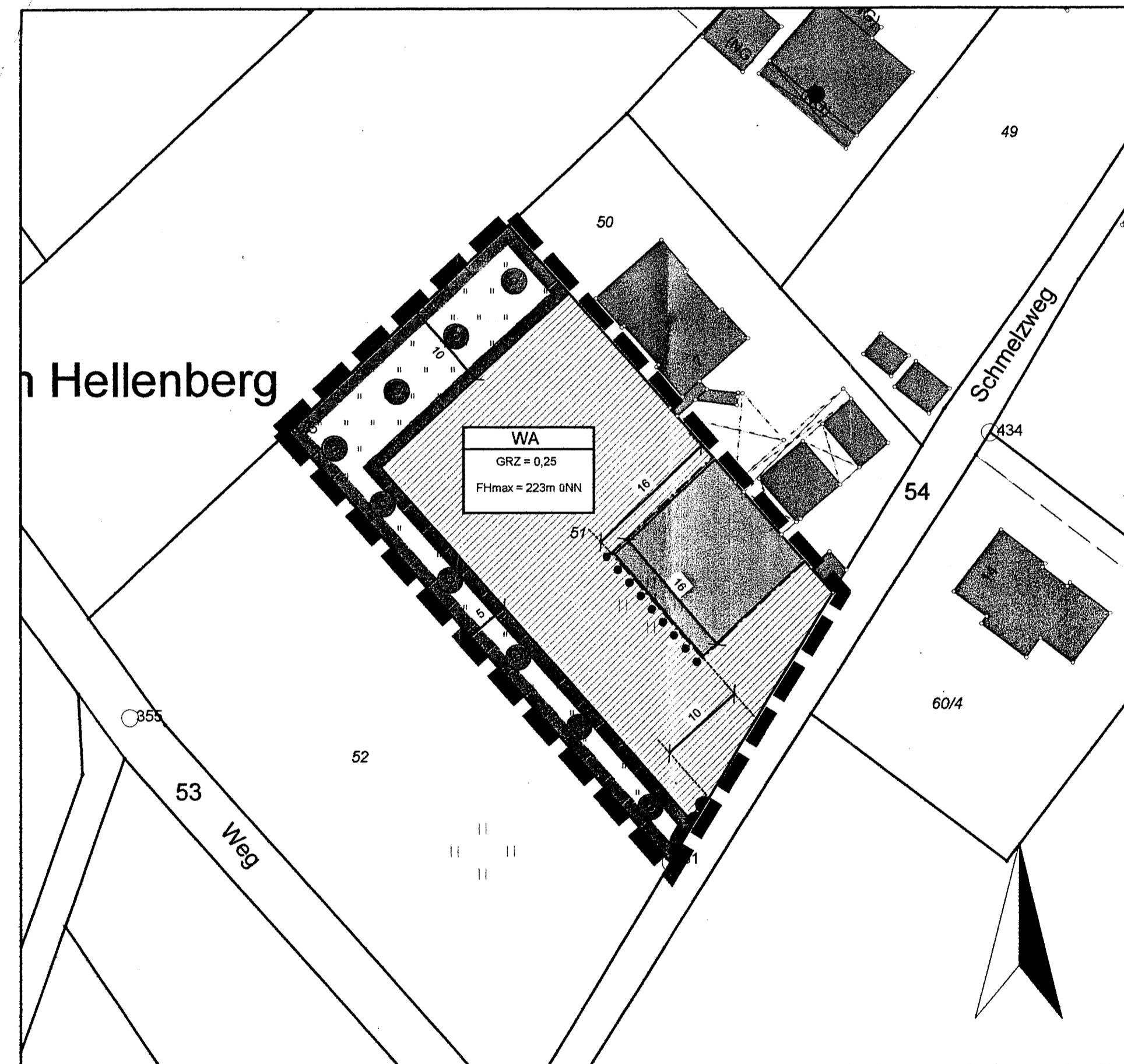


# Stadt Laubach, Kernstadt

## Bebauungsplan

### „SCHMELZWEG“, 1. ÄNDERUNG (ERGÄNZUNG)



#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 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 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 354) und vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

#### 1 Zeichenerklärung

- |         |  |  |
|---------|--|--|
| 1.1     |  | <b>Katasteramtliche Darstellungen</b>  |
| 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   |
| 2       |  | <b>Planzeichen</b>   |
| 2.1     |  | <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)</b>  |
| 2.1.1   |  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)<br>(vgl. 2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)  |
| 2.2     |  | <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)</b>  |
| 2.2.1   |  | Grundflächenzahl<br>(vgl. 2.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)   |
| 2.2.2   |  | Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN:   |
| 2.2.2.1 |  | maximale Firsthöhe   |
| 2.3     |  | <b>Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)</b>   |
| 2.3.1   |  | Baugrenze<br>überbaubare Fläche<br>nicht überbaubare Fläche  |
| 2.4     |  | <b>Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)</b>   |
| 2.4.1   |  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  |
| 2.4.1.1 |  | • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |
| 2.5     |  | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)</b> |
| 2.5.1   |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  |
| 2.5.1.1 |  | Extensivgrünland   |
| 2.5.1.2 |  | Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen<br>(exakter Standort variabel)  |
| 2.5.2   |  | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Fassadenbegrünung<br>(Artenauswahl gemäß Artenliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages)  |
| 2.6     |  | <b>Sonstige Planzeichen</b>  |
| 2.6.1   |  | Maßangaben (m)   |
| 2.6.2   |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes   |

#### 2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:  
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hier: Erweiterung des ansässigen Betriebes Schmelzweg 7) sind zulässig. Die sonstigen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, die entsprechenden Nutzungsarten sind somit unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von GRZ = 0,35
- 2.3 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:  
Garagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) nur in einem Umfang von - 2 - zulässig.
- 2.4 Gem. § 9(1) 20 BauGB:  
2.4.1 Grundstückszufahrten, Hof- und Lagerflächen und PKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % oder Drainagepflaster).  
2.4.2 Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
2.4.2.1 Entwicklung von Extensivgrünland  
Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen (ab 01.06. und 01.09.). Das Mahdgut ist nach Trocknung abzuräumen, Düngung ist unzulässig.  
2.4.2.2 Obstbaumpflanzung  
Pflanzung und Entwicklungspflege von 9 lokalbewährten Hochstammobstbäumen (Artenauswahl gemäß Artenliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages)
3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 81 HBO**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:  
3.1.1 Dachneigung:  
Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können Abweichungen (auch Flachdächer) zugelassen werden.  
3.1.2 Einfriedigungen:  
Gemauerte sowie Betoneneinfriedigungen sind nur straßenseitig und nur bis zu einer Höhe von 0,9 m über der Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und vorzugsweise in Verbindung mit helmschen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 15 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.
- 3.1.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:  
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/ oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Sonstige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen sowie vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.  
(Artenauswahl gemäß Artenliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages)

#### 4 Zuordnungs festsetzungen nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

- 4.1 Der geplanten Bebauung (WA) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Kompensationsfläche zugeordnet.
5. **Nachrichtliche Übernahme**
- 5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz.: 46/ 1995, S. 3594).
6. **Hinweise**
- 6.1 Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 6.2 Auf die Bestimmungen des § 51 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung wird hingewiesen. Danach soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

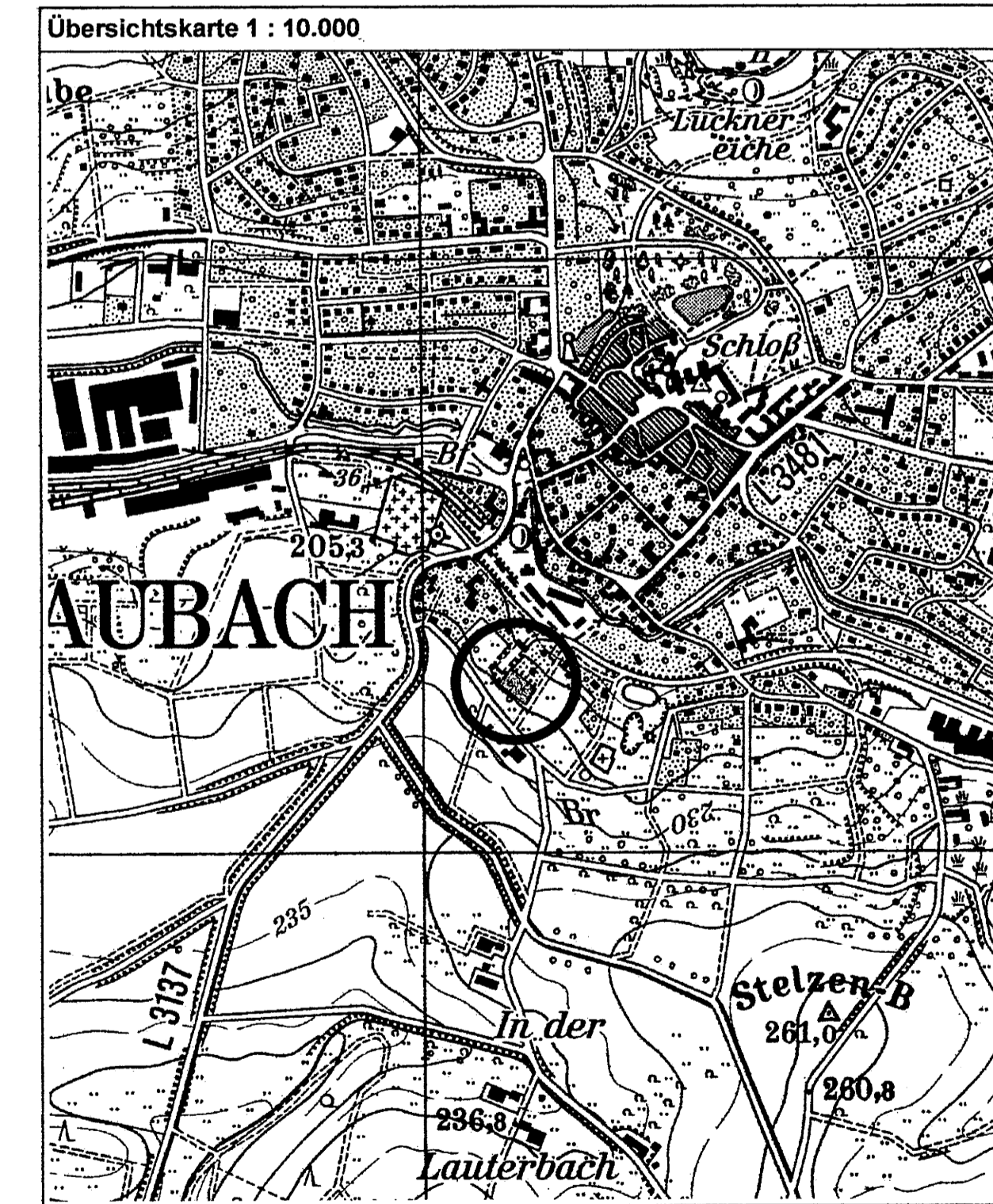
#### 7. Vermerke

##### A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:  
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
• Ortsübliche Bekanntmachung im/ in den „Laubacher Anzeiger“ / „Laubacher Nachrichten“ 01.03.04  
01.04.04
2. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4(1) BauGB:  
• Anschreiben vom 01.04.04
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:  
• Ortsübliche Bekanntmachung im/ in den „Laubacher Anzeiger“ / „Laubacher Nachrichten“  
• Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 01.04.04  
18.04.04 bis 24.05.04
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 und § 81 HBO:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 01.07.04
- Laubach, den 07. Dez. 2004
- Der Magistrat der Stadt Laubach  
Bürgermeister

##### B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Schmelzweg, 1. Änderung/ Erweiterung“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Laubach, den 07. Dez. 2004
- Der Magistrat der Stadt Laubach  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
• Ortsübliche Bekanntmachung im/ in den „Laubacher Anzeiger“ / „Laubacher Nachrichten“ 02.12.04
- Laubach, den 07. Dez. 2004
- Der Magistrat der Stadt Laubach  
Bürgermeister



Stadt Laubach, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 1.24 „Schmelzweg“  
1. ÄNDERUNG (ERGÄNZUNG)  
- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden - Leihgestern  
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de

Datum: 03/2004  
Zul. überarb.: 06/2004  
Bearbeiter: M. Rück  
digitl. Bearb.: J. Benavides  
in: PolyGis 6.5  
geprüft: PlanGis (in cm)  
ca. 102x50  
Maßstab  
1 : 500