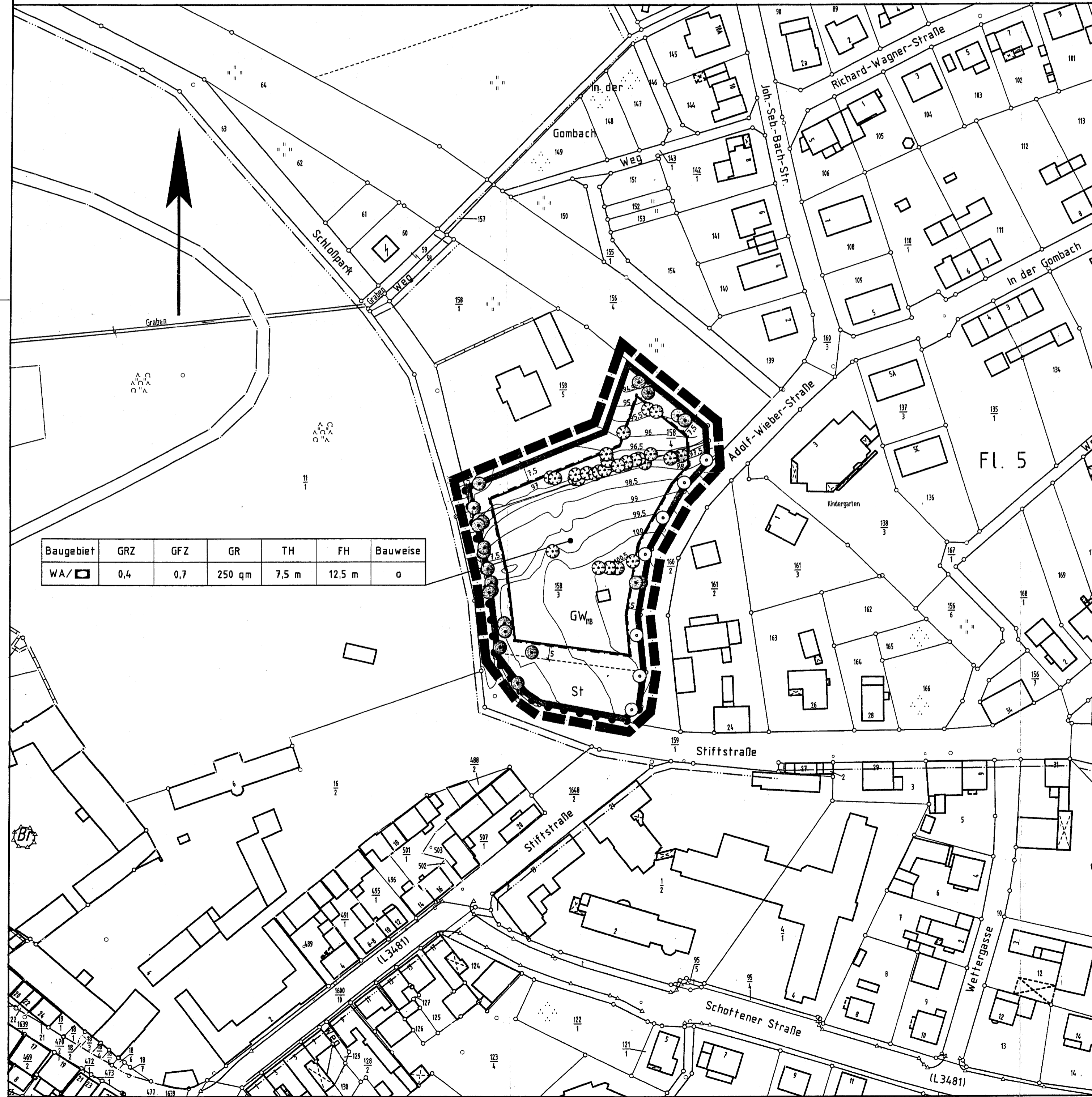


Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.30

"Triebertsgarten"



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 vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2003 (GBl. I S. 274)

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 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Max. zulässige Grundfläche je Einzelgebäude (eingeschossige Verbindungsgänge bleiben unberücksichtigt)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes; die Trauf- und Firsthöhen sind für jedes Gebäude getrennt zu ermitteln.
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen)
- 1.2.5 Verkehrsflächen
- 1.2.5.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Erhalt von Laubbäumen: die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stockenden Bäume sind zu erhalten.
- 1.2.7.2 Erhalt von Laubbäumen: die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stockenden Bäume werden zum Erhalt angeregt.
- 1.2.7.3 Anpflanzung von Laubbäumen gem 2.3.2
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
 - 1.2.8.1.1 Stellplätze
 - 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2.8.3 Höhennlinien (Bezug = NN)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
 - 2.2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - 2.2.2 Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.3.1 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 2.3.2 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.

2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Quercus robur - Steieleiche
- Quercus petraea - Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachneigungen sind zulässig von 30° bis 45°; die Gestaltungsvorschrift gilt nicht für eingeschossige Verbindungsgänge.
- 3.1.2 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote Farbtöne zulässig.
- 3.1.2 An Ortsgang und Traufe sind Dachüberstände bis zu 0,5 m zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:
 - 3.2.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
 - 3.2.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:
 - 3.2.2.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).

3.4 Artenlisten (Auswahl):

| Artenliste 1 (Bäume): | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Aecolus hippocastanum | - Kastanie |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Juglans regia | - Walnuss |
| Fagus sylvatica | - Buche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Quercus robur | - Steieleiche | Pyrus pyrastrer | - Wildbirne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Sorbus domestica L. | - Speierling |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | | |

| Artenliste 2 (Sträucher): | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | - Weißdorn | | |

| sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Baumgärten | | | |
|--|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Laburnum vulgare | - Goldregen |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum | Mespilus germanica | - Mispel |
| Forsythia intermedia | - Forsythie | Philadelphus coronarius | - Falscher Jasmin |
| Ilex aquifolium | - Stechpalme | Syringa | - Flieder |

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

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 Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.06.02 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.02 in den Laubacher Nachrichten.

Laubach, den 28. JUNI 2002

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.06.02 in der Verwaltung in der Zeit vom 02.06.02 bis 03.06.02 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.06.02 vorgestellt.

Laubach, den 02.06.02

Siegel der Stadt

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.06.02 bis 03.06.02 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 02.06.02 in den Laubacher Nachrichten u. dem Laubacher Anzeiger.

Laubach, den 30. APR. 2004

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Der Planentwurf wurde am 02.06.02 als Satzung beschlossen.

Laubach, den 15. OKT. 2004

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 02.06.02 in Kraft gesetzt. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Laubach, den 29. OKT. 2004

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 29.11.2002
 Stadt Laubach, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 1.30
 "Triebertsgarten"
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Bel
 Maßstab: 1 : 1.000