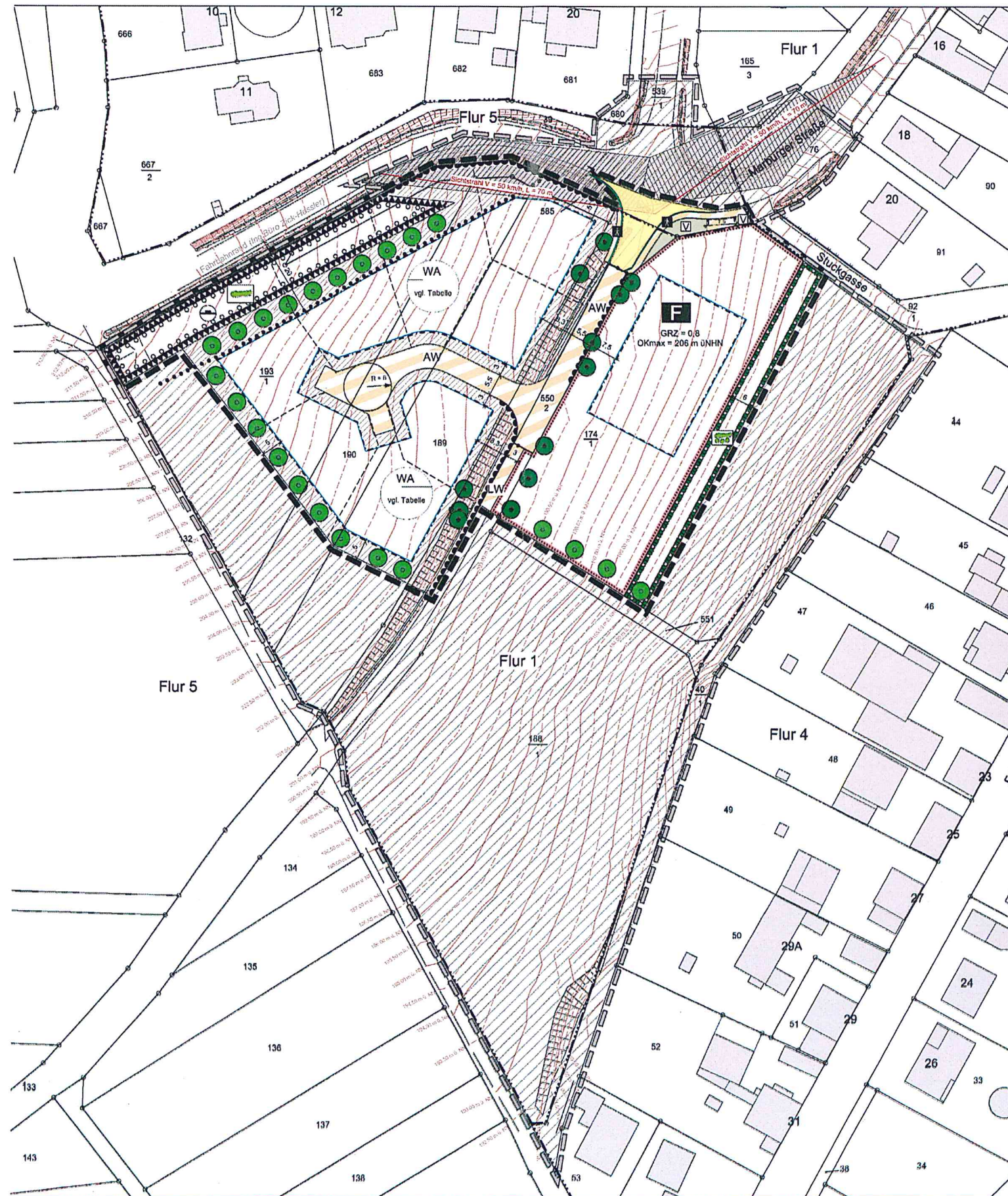




# Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

## Bebauungsplan „Am Hutsberg“

(1. ÄNDERUNG und AUFHEBUNG)





**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB), Parzellenverordnung (ParzVZ), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katastermäßige Darstellungen**
- 1.1.1 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 **Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohboden (als Höchstmaß)**
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (einschließlich vorgelagerter Außenwand, Oberkante Dachstuhl)
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe
- 1.2.2.4.3 max. Oberkante baulicher Anlagen (einschließlich Anker und Aufbauten wie z.B. Fächerbäume, Antennen, Aufbauten und Anlagen) (Maßstab von der Festsetzung unberührt)
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze (überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz vor GRZ und überbaubarer Grundfläche gilt die engere Festsetzung))
- 1.2.4 **Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
- 1.2.4.1 hier: Feuerwehr Feuerwehrrathaus
- 1.2.5 **Verkehrflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**
- 1.2.5.1 Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.5.2.1 Fußgängerbereich (Gehweg)
- 1.2.5.2.2 Verkehrsbegleitgrün (Bankett, Böschung)
- 1.2.5.2.3 Anliegerweg
- 1.2.5.2.4 Landwirtschaftlicher Weg (einschließlich)
- 1.2.5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.5.3.1 Ein- und Ausfahrtenbereich (nur Feuerwehr)
- 1.2.5.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5.4 Sichtstrahl (Ingenieurbüro Zick-Hessler, 12/2015)
- Sichtfelder über dem Gelände nach dem geltenden Bebauungsplan (2001) Gem. § 9 (1) 11 BauGB: Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstücksinfridung udgl. über 0,8 m, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. durch Erdabtrag oder Beseitigung von sich behindernden Einrichtungen herzustellen.
- 1.2.6 **Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB**
- 1.2.6.1 hier: Sichtschutzwall (vgl. Fests. 2.1.4)
- 1.2.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 2b BauGB**
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7.2.1 geschlossene Laubbaum-/ -strauchhecke (vgl. Fests. 2.1.6.1)
- 1.2.7.2.2 geschlossene Laubstrauchhecke (vgl. Fests. 2.1.4)
- 1.2.7.3 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Fests. 2.1.6.2)
- 1.2.7.4 Erhaltung von Bäumen (vgl. Fests. 2.1.6.2) (Ermessung: Art best. Verm. lag. Kalkb. Grünabw. 03/2015)
- 1.2.8 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.8.1 Bemalung(en)
- 1.2.8.2 Höhenlinien mit Bezeichnung (Ermessung: Zick-Hessler, 12/2015)
- 1.2.8.3 Höhenpunkte (Ermessung: 81 Post-Verm. Ing. Kälberer, Grünabw. 03/2015)
- 1.2.8.4 Böschung
- 1.2.8.5 geplante Grundstücksgrenzen (euchtwirtschaftlich)
- 1.2.8.6 Bauverbotszone § 23 (1) HStG
- 1.2.8.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1. Änderung)
- 1.2.8.8 Kennzeichnung der Teilfläche in der der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben wird.
- 1.2.8.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (2001)

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

| Baugeteil               | GRZ | GFZ | Z (max) | Th max (m) | Fh max (m) | OK max    | Bauweise |
|-------------------------|-----|-----|---------|------------|------------|-----------|----------|
| WA                      | 0,3 | 0,3 | 1       | 4,5 m      | 8,5 m      | —         | o, E/D   |
| Fläche für Gemeinbedarf | 0,8 | —   | —       | —          | —          | 200 m DIN | —        |

(\*) in m über Erdgeschoss-Rohboden  
 Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Fassung.

- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB/BauNVO**
- 2.1.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Im Bereich des WA sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9(1) i.V.m. § 9(1) 20 BauGB: Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.
- 2.1.3 Gem. § 9(1) 20 BauGB: PKW- Stellplätze, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Funktionsbedingt notwendige Ausnahmen (z.B. bei Aufstell- und Rangierflächen für Feuerwehrfahrzeuge) sind zulässig.
- 2.1.4 Der bei der Bebauung der angrenzenden Baugrundstücke anfallende Erdaushub ist innerhalb der Fläche für Aufschüttungen zu einem Wall aufzuschütten (mind. 1,5 m über dem Niveau der nächst angrenzenden Marburger Straße L 3138) und mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß der nachstehenden Artenliste zu bepflanzen (4 Pflanzenreihen, Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen):
- Empfohlene Arten:  
 Hahnenkamm (Caryophyllus europaea) Zweigriffel Weiden (Crataegus laevigata)  
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Felsenkirsche (Prunella sylvatica)  
 Hasel (Corylus avellana) Schwarzorn (Prunus spinosa)  
 Englischer Weidenbaum (Crataegus monogyna) Hainbuche (Fagus sylvatica)  
 Wallper Schwerebl (Viburnum lantana) Kornelkirsche (Cornus mas)
- 2.1.5 Gem. § 9(1) 20 u. 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.1.5.1 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**  
 Der Geländestreifen (Böschung) ist durchgängig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:  
 - 3 Pflanzenreihen, Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen 2 m.  
 - Anlage der beiden Außenreihen als Strauchhecke, in der Innenreihe 50% Baumanneil.  
 - Pflanzung der Sträucher gruppenweise zu je 4-8 Exemplaren der gleichen Art:  
 - Mindestgröße Sträucher: 60 - 100 cm.  
 - Mindestgröße Bäume: verpflanzte Heister 150 - 200 cm.  
 - Artenauswahl Sträucher gem. 2.1.4  
 - Artenauswahl Bäume:  
 Rotweide (Salix caprea) Vogelkirsche (Prunella avium)  
 Felsenkirsche (Prunella sylvatica) Zitterpappel (Populus tremula)
- Ggf. Einzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss, ggf. Ausmähen in den ersten Jahren bei starkem Krautwuchs.
- 2.1.5.2 **Erhalt der Obstbäume:**  
 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, wobei im Stammfuß-Bereich nach Möglichkeit keine Bodenbepflanzungen oder Bodenengriffe erfolgen. Vorhandenes Totholz ist zu belassen, sofern davon keine Gefährdung ausgeht. Bei Pflegemaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen umfassend zu beachten.
- 2.1.5.3 **Anpflanzung von Laubbäumen:**  
 Pro Baumsymbol sind entweder ein mittelgroßer/ großer oder zwei kleinere Laubbäume (einacht. Ebene) aus der dem Umweltbericht beigefügten Artenliste zu pflanzen. Mindestgröße 150 - 200 cm.

- 2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- 2.2.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baul. Anlagen  
**Materialien:**  
 Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, flächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO (Grundstückseinfriedungen):  
 Mindestens 30 % der Grundstückseinfriedungen (nicht überbaubare Fläche II, GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Liste im Umweltbericht).  
 Es gelten 1 Baum = 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>.  
 Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung geerntet werden.

- 3 HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 3.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55(2) WHG).
- 3.2 **Wasserschutzgebiet**  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen - Inholden - Oberhessischen Versorgungsnetze AG (OVAG) vom 27.09.1995; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz.: 48/1995 S. 3584).
- 3.3 **Stellplatzverordnung**  
 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Laubach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 **Denkmalschutz**  
 Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettröste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5 **Artenschutz**  
 Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Pflanzensatzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenprüfer bzw. Grundstückseigentümer muss den Erdemessern auch hier Rechnung tragen.  
 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von (laufenden) Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.

**4. Vermerke**

**A. Verfahrensvermerk:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
 ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“  
 in den „Laubacher Nachrichten“

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
 ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“  
 in den „Laubacher Nachrichten“  
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung  
 Anschreiben vom: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB:  
 ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“  
 in den „Laubacher Nachrichten“  
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung  
 Anschreiben vom: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung

Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**B. Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan „Am Hutsberg, 1. Änderung und Aufhebung“ im Stadtteil Gonterskirchen bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**C. Inkrafttreten:**

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Teilbereich der 1. Änderung in Kraft. Für die sonstige Teilfläche ist der Bebauungsplan damit rechtskräftig aufgehoben.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“  
 in den „Laubacher Nachrichten“ \_\_\_\_\_

Laubach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen**

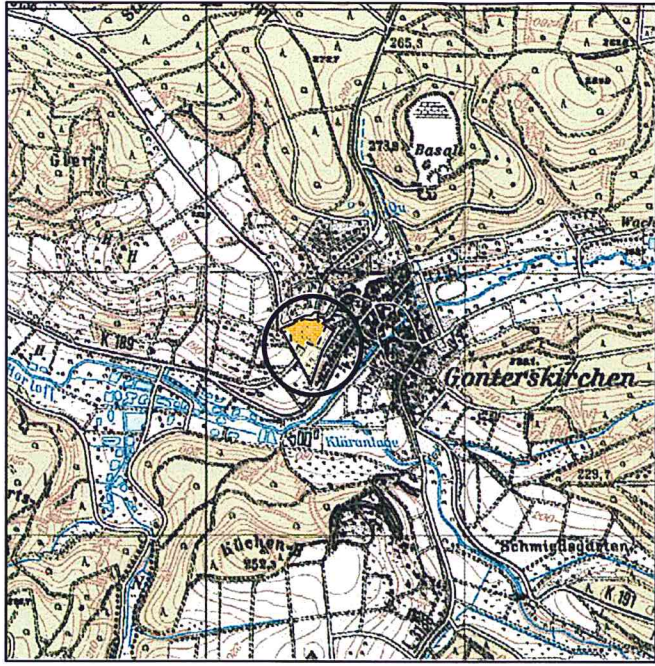
**Bebauungsplan "Am Hutsberg"**  
 (1. Änderung und Aufhebung)

Übersichtskarte 1 : 10 000  
 Datumsgrundlage: Hessische Vermessung für Bodenmessung, 1991 und 1992/1993

|                          |                            |                           |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>ENTWURF</b>           | Format (in cm)<br>120 x 70 | Maßstab<br>1 : 600        |
| digitisiert: P. Adelhelm | Bearbeiter: M. Rück        | Datum: 06/2015            |
|                          |                            | Zw. überarbeitet: 01/2016 |

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Raumplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Dräger Weg 114  
 35443 Linden-Landgraben  
 Tel: 06403/9503-21 Fax: 06403/9527-20 e-mail: mv.vse@seifert.de





Übersichtskarten:  
Lage und Abgrenzung des Gebietes  
(ohne Maßstab)

