



# Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen

## Bebauungsplan „Am Hutsberg“

### (1. ÄNDERUNG und AUFHEBUNG)



- Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanzVZ), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), HStRG, Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.
- 1 Zeichenerklärung**  
**1.1 Katasteramtliche Darstellungen**  
 1.1.1 Flummer, 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 dem angegebenen Bezugspunkt (als Höchstmaß!)
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schrittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)  
 1.2.2.4.2 Firsthöhe  
 1.2.2.4.3 max. Oberkante baulicher Anlagen (technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen bleiben 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 von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**  
 1.2.4.1 hier: Feuerwehr/Feuerwehrgaragehaus
- 1.2.5 Verkehrsflächen, 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 1.2.5.2.1 Fußgängerbereich (Gehweg)  
 1.2.5.2.2 Verkehrsleitgrün (Bankett, Böschung)  
 1.2.5.2.3 Anliegerweg  
 1.2.5.2.4 Landwirtschaftlicher Weg (bestehend)  
 1.2.5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
 1.2.5.3.1 Ein- und Ausfahrtbereich (nur Feuerwehr)  
 1.2.5.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 1.2.5.4 Sichtstrahl (Ingenieurbüro Zick-Hessler, 12/ 2015)
- 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, 25 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. 2.1.5.1)  
 1.2.7.2.2 geschlossene Laubstrauchhecke (vgl. Fests. 2.1.4)  
 1.2.7.3 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Fests. 2.1.5.3)  
 1.2.7.4 Erhaltung von Bäumen (vgl. Fests. 2.1.5.2) (Einmessung: off. best. Verm. Ing. Kalbherr, Grünberg 03/ 2015)
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen**  
 1.2.8.1 Bemaßung(en)  
 1.2.8.2 Höhenlinien mit Bezeichnung (Ingenieurbüro Zick-Hessler, 12/ 2015)  
 1.2.8.3 Höhenpunkte (Einmessung: off. best. Verm. Ing. Kalbherr, Grünberg 03/ 2015)  
 1.2.8.4 Böschung  
 1.2.8.5 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich)  
 1.2.8.6 Bauverbotszone § 23 (1) HStRG  
 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**
- | Baugebiet               | GRZ | GFZ | Z (max) | Th max (*) | Fh max (*) | OK max     | Bauweise |
|-------------------------|-----|-----|---------|------------|------------|------------|----------|
| WA                      | 0,3 | 0,3 | I       | 4,5 m      | 8,5 m      | --         | o, E/D   |
| Fläche für Gemeinbedarf | 0,8 | --  | --      | --         | --         | 206 m üNNH | --       |
- (\*) 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(14) 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(11) i.V.m. § 9(1) 26 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 nordl. angrenzenden Marburger Straße/ L 3138) und mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der nachstehenden Artenliste zu bepflanzen (4 Pflanzenreihen, Pflanzenabstand innerhalb und zwischen den Reihen):  
 Empfohlene Arten:  
 Pflaunderschneeball (Elaeagnus europaea) Zweigriff, Weißdorn (Crataegus laevigata)  
 Roter Hartriegel (Cornus angustifolia) Heckenrose (Lonicera xylosteum)  
 Hasel (Corylus avellana) Schwarzdorn (Prunus spinosa)  
 Eingriff, Weißdorn (Crataegus monogyna) Hundrose (Rosa canina abb.)  
 Wolliger Schneeball (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, Pflanzenabstand innerhalb und zwischen den Reihen 2 m.
- 
- Anlage der beiden Außenreihen als Strauchhecke, in der Innenreihe 50% Baumannlei.
- 
- 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:
- 
- Salweide (Salix caprea) Vogelkirsche (Prunus avium)
- 
- Feldahorn (Acer campestre) Zitterappel (Populus tremula)
- 
- Ggf. Einzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss, ggf. Ausmähen in den ersten Jahren bei starkem Krautaufluchs.
- 
- 2.1.5.2 Erhalt der Obstbäume: Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, wobei im Stammfußbereich nach Möglichkeit keine Bodenbepflanzungen oder Bodenereignisse 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 (einschl. Elbe) 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 (Grundstücksfreiflächen): Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. 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 gebracht werden.
- 3 HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 - Inheiden der Oberhessischen Versorgungsverbände AG (OVAG) vom 27.09.1995; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz.: 46/1995 S. 3594).  
 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, Skeletreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DStG 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 Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.  
 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.

- 4. Vermerke**  
**A. Verfahrensvermerk:**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlusseinführung der Stadtverordnetenversammlung: 03.06.2015  
 ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: 18.06.2015  
 in den „Laubacher Nachrichten“: 19.06.2015
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: 18.06.2015  
 in den „Laubacher Nachrichten“: 19.06.2015  
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 22.06. bis 17.07.2015  
 Anschreiben vom: 17.06.2015
  - Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Laubacher Anzeiger“: 11.03.2016  
 in den „Laubacher Nachrichten“: 11.03.2016  
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 21.03. bis 26.04.2016  
 Anschreiben vom: 11.03.2016
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 01.06.2016
- Laubach, den 02.06.2016 Bürgermeister
- B. Ausfertigung:**
- Der Bebauungsplan „Am Hutsberg, 1. Änderung und Aufhebung“ im Stadtteil Gonterskirchen bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Laubach, den 06.06.2016 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“: 09.06.2016  
 in den „Laubacher Nachrichten“: 10.06.2016
- Laubach, den 13.06.2016 Bürgermeister

**Stadt Laubach, Stt. Gonterskirchen**

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

Übersichtskarte 1 : 10.000  
 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	Maßstab
Rechtskraft 06/ 2016	120 x 70	1 : 500

digitalisiert:	Bearbeiter:	Datum:
P. Adelhelm	M. Rück	05/ 2015
		zul. überarbeitet: 02/ 2016

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden-Lahngestam  
 Tel.: 06403/ 8503 - 21 Fax: 06403/ 8503 - 30 e-mail: m.rueck@seifert-plan.de