

Stadt Lollar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.1 "Bei der Hohl"

2. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GFZ	GRZ	Z	Bauweise	TH _{max}	FH _{max}
1	WA	0,6	0,3	II	o	6,5m	10,5m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457);
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flur 11 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzonen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über tiefster Punkt des Gebäudes, siehe auch textliche Festsetzung 2.2.2
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt am tiefsten Punkt des Gebäudes bis Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung, siehe auch Festsetzung 2.2.1
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Privatstraße
- 1.2.4.3.2 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg (unbefestigt)
- 1.2.4.3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel Streuobstwiese
- 1.2.5.1.2 Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
- 1.2.5.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Stromkabel, Fernwärme-, Abwasser- und Wasserleitungen
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.7.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 Stromversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Lumda- niederung“ 1. Änderung im Bereich „Vor der Bernbach“ sowie Nr. 1.1 „Bei der Hohl“ und 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Bei der Hohl“ – 2. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes; es gilt:
- 2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Traufhöhe der Gebäude 6,5 m teilweise nicht überschreiten. Bei versetzten Pultdächern gilt die Traufhöhe für das untere Pultdach. Bei Zwerchhäusern und Gauben sind Abweichungen von der Haupttraufe zulässig. Als Bezugspunkte für die Traufhöhe werden festgelegt: Gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt am tiefsten Punkt des Gebäudes bis Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dacheindeckung. Vor Baubeginn ist ein Aufmaß des natürlichen Geländes zu erstellen.
- 2.2.2 Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf teilweise ebenfalls am tiefsten Punkt des Gebäudes maximal 10,5 m betragen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
- 2.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- 2.3.2 Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengrastersteine, Schotterrasen, Kies oder weittufiges Pflaster).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasengrastersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfüllanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.5.2 Entwicklungsziele: Reptilienhabitat
 Maßnahmen: Auf der Fläche sind für die Zauneindeckung geeignete Strukturen zu entwickeln und dauerhaft freizuhalten (Sand- und Schotterflächen, Totholzhaufen).
- 2.5.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
 Maßnahmen: Auf den Flächen ist je angefangene 150 m² ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Fläche soll als ein- bis zweischichtiges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahnung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.
- Artenliste:**
- 2.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| Bäume 2. Ordnung | - | Feldahorn |
| Acer campestre | - | Hainbuche |
| Carpinus betulus | - | Vogelkirsche |
| Prunus avium | - | Sorbus aucuparia |
| Prunus padus | - | Tilia platyphyllos |
| Sorbus aucuparia | - | sowie bewährte Obstbaumsorten |
| Tilia platyphyllos | - | |
| | - | Sommerlinde |
| Sträucher | - | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | - | Hasel |
| Corylus avellana | - | Gew. Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Pflaumenblüte |
| Euonymus europaea | - | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | - | Schw. Holunder |
| Sambucus nigra | - | |
| Kletterpflanzen | - | Gem. Waldrebe |
| Clematis vitalba | - | Efeu |
| Hedera helix | - | Hopfen |
| Humulus lupulus | - | Gelbblatt |
| Lonicera caprifolium | - | |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - | Wilder Wein |
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:**
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungsansatz)

- Dachgestaltung:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
- 3.1.1 Dachformen:
 Zulässig sind Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer), Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie Gebäude mit Staffelgeschossen. Flachdächer (Dachneigung unter 3°) sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.1.2 Dacheindeckung:
 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farböne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.3 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
- Einfriedigungen:**
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedigungen:
- 3.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume oder Kletterpflanzen zulässig.
- 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m zulässig.
- 3.2.4 Zu landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedigungen 0,5 m Abstand halten.

Grundstücksfreiflächen:

- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelflächen eingestreut werden (zur Auswahl siehe Artenliste).

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.2 Das Dachflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ betragen.

5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzungsänderung der Stadt Lollar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Gemäß § 21 HDSchG:
 Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- 5.3 Gemäß § 55 WHG:
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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.
- 5.4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:
 Sollte die maximale Firsthöhe von 10,5 m über Grund bei Bauanträgen bzw. Befreiungsanträgen überschritten werden, so ist eine Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erforderlich.

- 5.5 Nach § 44 BnatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da artenschutzrechtliche Vorbestimmungen ausgestellt werden. Die Baufeldräumung ist daher gemäß § 39 BnatSchG auf die Monate Oktober – Februar zu beschränken.
- 5.5.2 Bis zum endgültigen Abschluss der Bauarbeiten sind in der Zeit von 01. März bis 31. Oktober eines Jahres Einwandbarrieren für Reptilien durch die Bauherren aufzustellen und zu unterhalten (Lage s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
- 5.6 EnergieNetz Mitte:
 Die EnergieNetz Mitte GmbH betreibt im Planbereich Versorgungsanlagen.

Verfahrensmerkmale:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtordnungsversammlung gefasst am 19.05.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.07.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.07.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich 08.09.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.12.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gem. § 81 HBO erfolgte durch die Stadtordnungsversammlung am 16.03.2017
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lollarer Nachrichten.

Ausfertigungsmerkmal:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtordnungsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lollar, den 28.06.2017

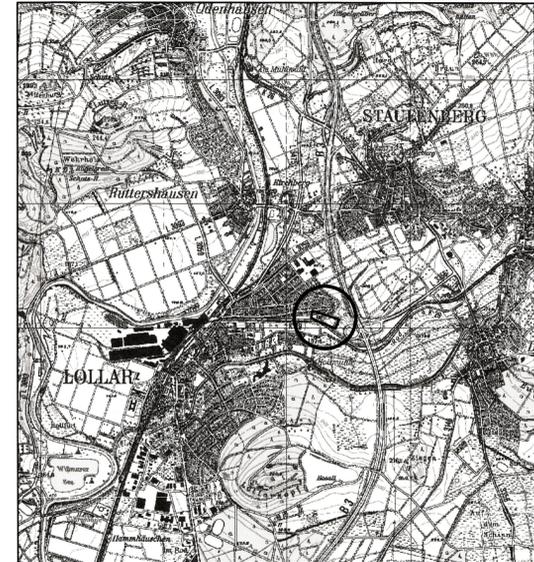
 Bürgermeister

Rechtskraftmerkmal:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 14.07.2017

Lollar, den 07.07.2017

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Linden - Tel. 06403 / 9537-0 Fax 9537-39	
Stand:	28.04.2016
Stadt Lollar, Kernstadt	11.05.2016
Bebauungsplan Nr. 1.1 "Bei der Hohl"	07.10.2016
2. Änderung	11.11.2016
	20.02.2017
Bearbeitet:	Wolf, Ferber
EAD:	Ferber
Maßstab:	1 : 1.000