

**Generallegende der katasteramtlichen Darstellung**

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Mauer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	FL 3 Flurnummer
Gemeindegrenze	Grünland	FL 1 Flurstücknummer
Gemarkungsgrenze	Mischwald	F 106 Polygonpunkt
Kreisgrenze	Zaun	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

**1.3 Bauweise, Baugrenze**

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

**1.4 Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Unterhaltungsweg Hochwasserdamm

**1.6 Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

**1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

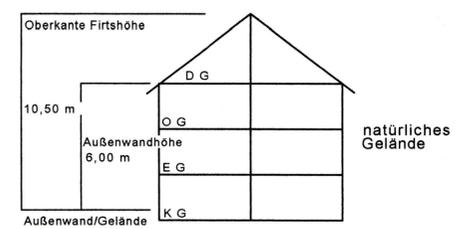
**1.6 Sonstige Planzeichen**

zulässige Hauptfirstrichtung

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt.** Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Einshäuser Weg" durch die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Einshäuser Weg" außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind weiterhin gültig.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 (2) BauNVO** Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB** Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
  - 2.4.1** Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
  - 2.4.2** Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken, Holzzäune und weitmaschige Drahtzäune zulässig.
  - 2.4.3** Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
  - 2.4.4** Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
  - 2.4.5** Alle vorhandenen hochstämmigen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige hochstämmige Obstbäume sind hochstämmige heimische Obstbäume zu pflanzen. Das Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig. Falls Höhenbäume gefällt werden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Bei Feststellung von Fledermäusen sind diese in einen Winterschlafkasten umzusetzen.
- 2.5 Gem. § 9 (1) 24 BauGB**
  - 2.5.1** Im Mischgebiet ist für Außenbauteile von Schlafräumen ein resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechend der Tabelle 8 (Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen) vorzusehen. Für Schlafräume, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion einzubauen.
- 2.6 Gem. § 9 (1) 25 BauGB**
  - 2.6.1** In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze, Bäume und Sträucher entlang des Versorgungsweges am Hochwasserdamm der Lumda zu pflegen und zu erhalten.
- 2.7 Gem. § 18 BauNVO**
  - 2.7.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) darf die talseitige Außenwandhöhe maximal 6,50 m und die talseitige Firshöhe maximal 10,50 m betragen, gemessen in der Mitte des Gebäudes von Oberkante Fahrbahnmitte (Einshäuser Weg, Ringstraße) bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. Für die Bemessung der Garage und der maximal zulässigen Wandfläche gilt die Oberkante Fahrbahnmitte als untere Bezugsgröße.



**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

- 3.1 Dächer**
  - 3.1.1** Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
  - 3.1.2** Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Waln- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
  - 3.1.3** Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

**4. Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)**

- 4.1** Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen zu versickern.

**5. HINWEIS**

- 5.1** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies den zuständigen Behörden, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§20 HDSchG). In diesem Fall ist für die weitere Fortführung der Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 16 HDSchG zu beantragen. Im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe können Grabungsmaßnahmen erforderlich werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§18 Abs. 1 HDSchG). Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.
- 5.2** Solaranlagen sind zulässig.
- 5.3** Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird die druckwasserdichte und auftriebssichere Herstellung von Kellergeschossen als weiße Wanne empfohlen. Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

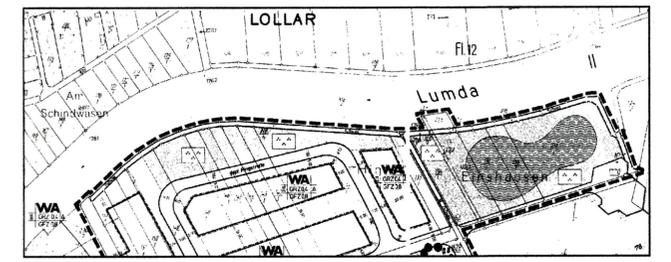
**6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

- 6.1 Hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten**
  - Apfelbäume:** Bismarckapfel, Bohnapfel, Brauner Matapfel, Brettacher, Freiherr v. Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gewürzloiken (Renette), Gloster, Goldparmäne, Gravensteiner, Herrenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Roter von Boskopp, Sternrenette, Winterzitroneapfel
  - Birnbäume:** Alexander Lukas, Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gelferts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne
  - Kirschbäume:** Frühe rote Meckenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Oktavia, Schneiders späte Knorpel, Vogelkirsche, hell, Vogelkirsche, dunkel
  - Wildobst-/sonstige Früchte:** Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis), Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Juglans regia)
  - Pflaumen-/Zwetschenbäume:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- 6.2 Bäume :**
  - Acer campestre** - Feldahorn
  - Acer pseudoplatanus** - Bergahorn
  - Acer platanoides** - Spitzahorn
  - Aesculus hippocastanum** - Roßkastanie
  - Betula pendula** - Birke
  - Carpinus betulus** - Hainbuche
  - Fagus sylvatica** - Rotbuche
  - Fraxinus excelsior** - Esche
  - Prunus avium** - Vogelkirsche
  - Quercus robur** - Stieleiche
  - Sorbus aucuparia** - Eberesche
  - Tilia cordata** - Winterlinde
  - Tilia platyphyllo** - Sommerlinde
  - Ulmus carpinifolia** - Feldulme
  - Ulmus glabra** - Bergulme
- 6.3 Sträucher :**
  - Straucharten:** Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdorn, Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus monogyna/laevigata - Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche, Mespilus germanica - Echte Mispel, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundrose, Rubus spec. - Brombeere, Himbeere, Salix caprea - Salweide, Salix purpurea - Purpurweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

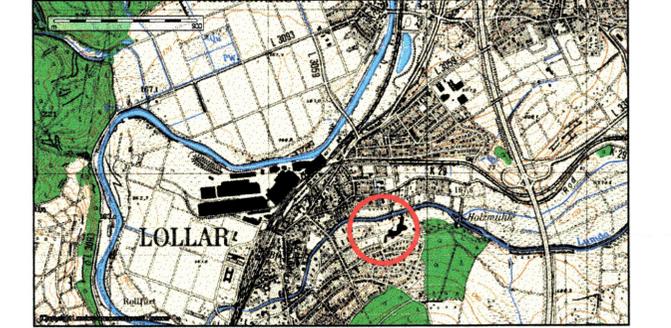
**6.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

- Clematis vitalba* - Waldrebe
- Hedera helix* - Efeu
- Humulus lupulus* - Hopfen
- Lonicera caprifolium* - Jelängerjeliaber
- Parthenocissus tric. "Veitchii"* - Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia* - Selbstkletternder Wein
- Vitis vinifera* - Weinrebe
- Spalierobst

**Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Einshäuser Weg"**



**Übersichtplan, nicht maßstäblich**



**STADT LOLLAR**  
**STADTTEIL LOLLAR**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**Nr. 1.11 "Einshäuser Weg", 1. Änderung**

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2008 beschlossen.	<b>Beteiligung der Behörden</b> Eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte nicht. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 30.03.2009 bis 30.04.2009.
<b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im beschleunigten Verfahren verzichtet.	<b>BESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 09.07.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
<b>Die Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte gemäß Hauptsatzung am 20.03.2009.</b>	<b>AMTLICHE BEKANNTMACHUNG</b> am 31.07.2009.

**henkel + bellach**  
Stadt- und Landschaftsplanung

Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg  
Tel.: 0641/8778 204 • Fax: 0641/8778 331  
Email: henkel-bellach@t-online.de

Stand: Juli 2009