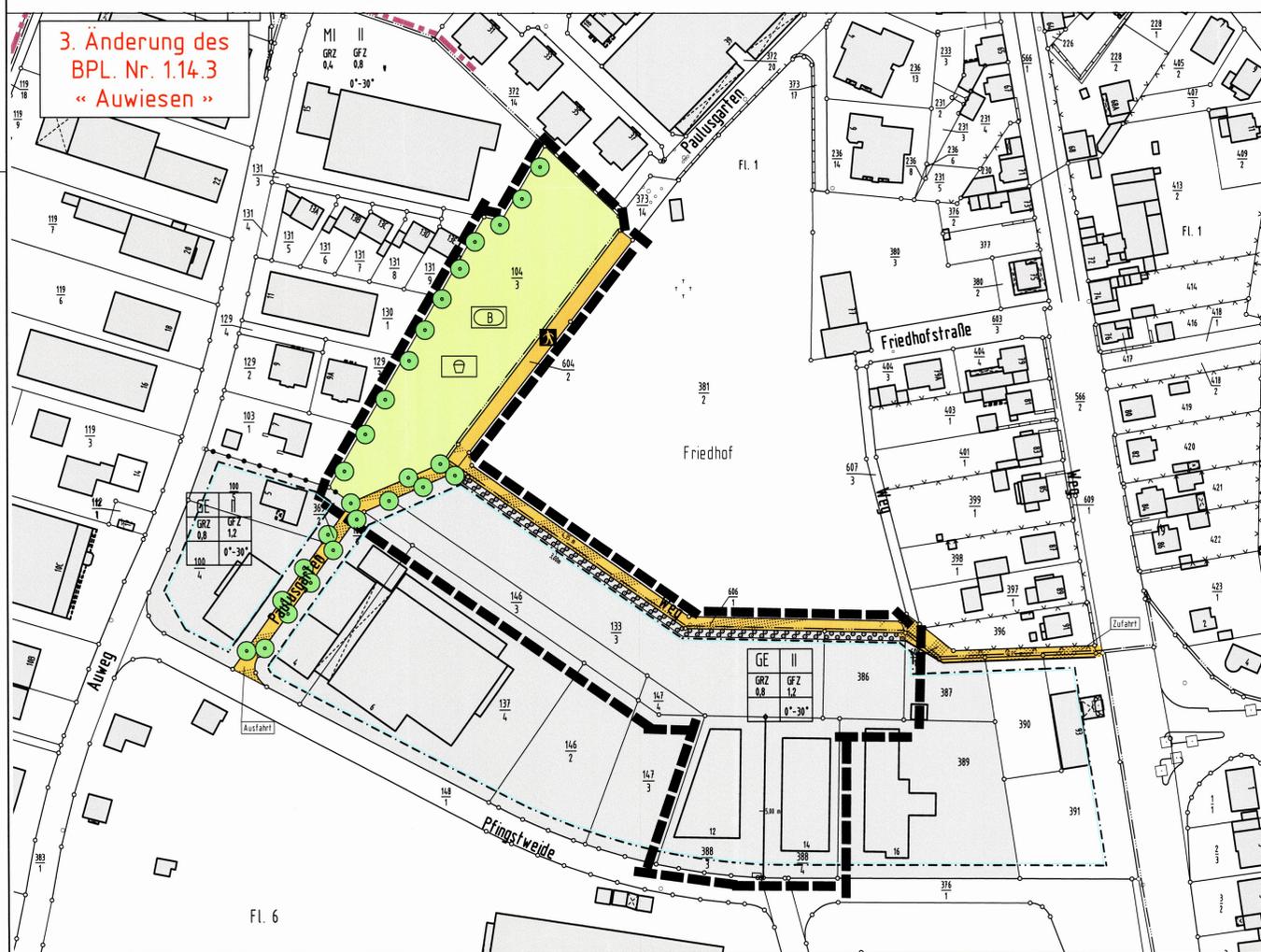


Ausschnitt aus der bisher rechts-wirksamen Fassung

3. Änderung des BPL Nr. 114.3 "Auwiesen"



**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauVO) die Flächennutzungsverordnung (FlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der möglichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

**Zeichenerklärung**

gem. Planzeichenerverordnung (PlanZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauVO -)

1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauVO) GE

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. III

**3. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1. Straßenverkehrsflächen

Fußgängerbereich A

**4. Grünflächen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Öffentliche Grünfläche

Bolzplatz B

Spielfeld C

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 24, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

**6. Sonstige Planzeichen**

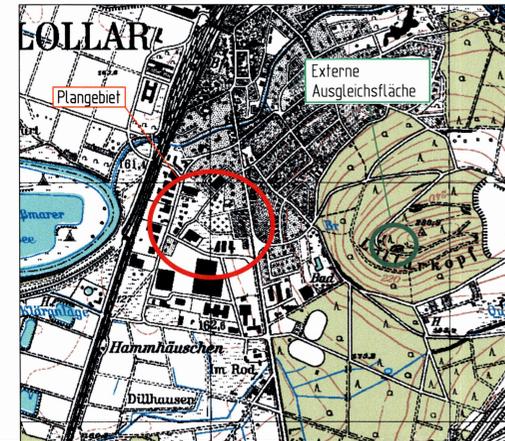
6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO)

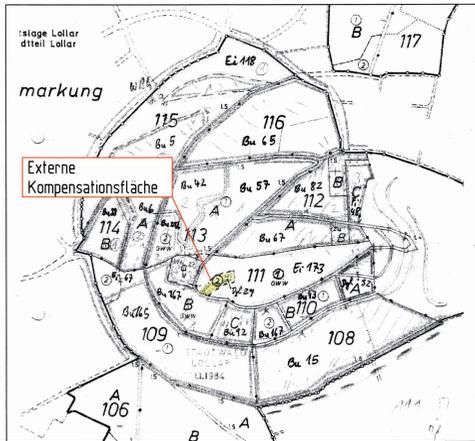
6.4. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°

6.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Übersichtskarte Externe Maßnahme (ohne Maßstab)



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Gem. § 9 (1) BauGB
11. Im Mischgebiet (MI) ist offene Bauweise vorgesehen. Die Hauptgebäudeorientierungen sind im gesamten Planungsgebiet parallel zu den Erschließungsstraßen anzulegen.
12. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 m² betragen.
13. Soweit die Zahl der Vollgeschosse festgelegt ist, ist eine maximale Sockelhöhe von 0,75 m über der zugehörigen Erschließungsstraße nicht zu überschreiten. Als Sockelhöhe gilt die Erdgeschossfußboden. Ist die Anlage einer Ventilerampe zu planen, kann dieses Maß auf die hierfür erforderliche Höhe erhöht werden.
14. Auf den Parzellen 133/3 und 386 dürfen zum Friedhof hin orientierte Gebäudeaufwände eine Traufhöhe (Schichtpunkt Außenwand / Dachhaut) von max. 5,00 m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt in der Mitte der jeweiligen Außenwand, nicht überschreiten.
15. Mauer- bzw. Wandöffnungen (Tore, Fenster, Türen etc.) sind in den zum Friedhof hin orientierten Außenwänden nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fluchttüren oder feststehende, nicht durchsichtige Belichtungsfächen (Ornamentverglasungen).

2. Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
21. Hof- und Pflasterflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
22. Im Bereich der überbaubaren Fläche, gekennzeichnet durch die in sich geschlossene Baugrenze mit Angaben der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist die Gebäudehöhe auf max. 17,00 m ü NN bzw. 6,00 m über der Anschlussstraße "Rothweg" begrenzt. Darüber hinaus sind nur Dachaufbauten im Bereich von Treppenhäusern und Maschinenräumen bis max. 17,00 m ü NN bzw. bis zu 3,00 m Höhe zulässig.
23. Mindestens 80 % der nicht überbauten und befestigte Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchbepflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Geeignete Gebäudeauffassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
24. Parkplätze sind mit je einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
25. Die zum Friedhof hin orientierten Gebäudeaufwände sind mit Rankern zu begrünen.

3. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
31. Als Ausgleichsmaßnahme wird im Stadtwald von Lollar, Abt. 111/2 (im Bereich Lollarer Kopf) eine ca. 30-jährige Douglasenaufforstung in einen hochwertigen Laubwald aus Kirschen, Ahorn und Buchen sukzessive umgestaltet.
32. Die Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche werden den potenziellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO**

11. In den Baugebieten sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Sattel-, Walmdach und Flachdach von 0° - 30°. Für Garagen sind, soweit sie nicht Bestandteil des Hauptgebäudes sind, nur Flach- oder Pultdächer bis 6° zulässig.
12. Auf den Parzellen 133/3 und 386 sind jedwede Werbeanlagen unzulässig.
13. Auf den Parzellen 133/3 und 386 sind Lärm verursachende Kühlaggregate, Klimaanlage und Absaugvorrichtungen unzulässig.

**III. Hinweis**

Gem. § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

**IV. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher (Artenauswahl)**

- Hochwachsende Bäume
- Acer platanoides - Spitzahorn
  - Betula verrucosa - Sandbirke, Weißbirke
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Quercus pedunculata - Eiche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Pinus sylvestris - Kiefer
- Sonstige Gehölze zur Verdichtung
- Acer campestre - Feldahorn
  - Comus mas - Kornelkirsche
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Rosa canina - Hundrose
  - Sambucus racemosa - Traubenholunder

**V. Nachrichtliche Übernahme**

Richtfunktrasse  
Die überbaubare Fläche zwischen Auweg und Bundesbahnlinie liegt in der festgesetzten Schutzzone einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost. Bauwerke, deren Bauhöhe 211 m ü NN überschreiten sollen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der Oberpostdirektion Frankfurt am Main.

Die in roter Schrift dargestellten Festsetzungen wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zur bereits rechts-wirksamen Fassung aufgenommen.

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

- Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
- Flurgrenze Fl. Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung 444 Vermessungspunkt

**Planunterlagen**

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALK-Daten der Stadt Lollar.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2006 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.



**Offenlegung**

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.06.2006 bis einschließlich 28.09.2006 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.06.2006.

**Satzungsbeschluss**

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.09.2006.

**Anzeigeverfahren**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 22.09.2006 in Kraft.

**BAULEITPLANUNG DER STADT LOLLAR**

MAGISTRAT DER STADT LOLLAR		HOLZMÜHLER WEG 76 35457 LOLLAR	
<b>3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 114.3 "AUWIESEN" IM STADTTEIL LOLLAR</b>			
OBJEKT NR. 0513	Rechtswirksame Fassung	MASS-STAB 1:1.000	
BEARBEITUNGSSTAND: MAI 2006, SEPTEMBER 2006			
BEARBEITET: G. VOLLHARDT		CAD	SCHMIDT
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung			
AM VOGELHEID 51 - 35043 HARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de			