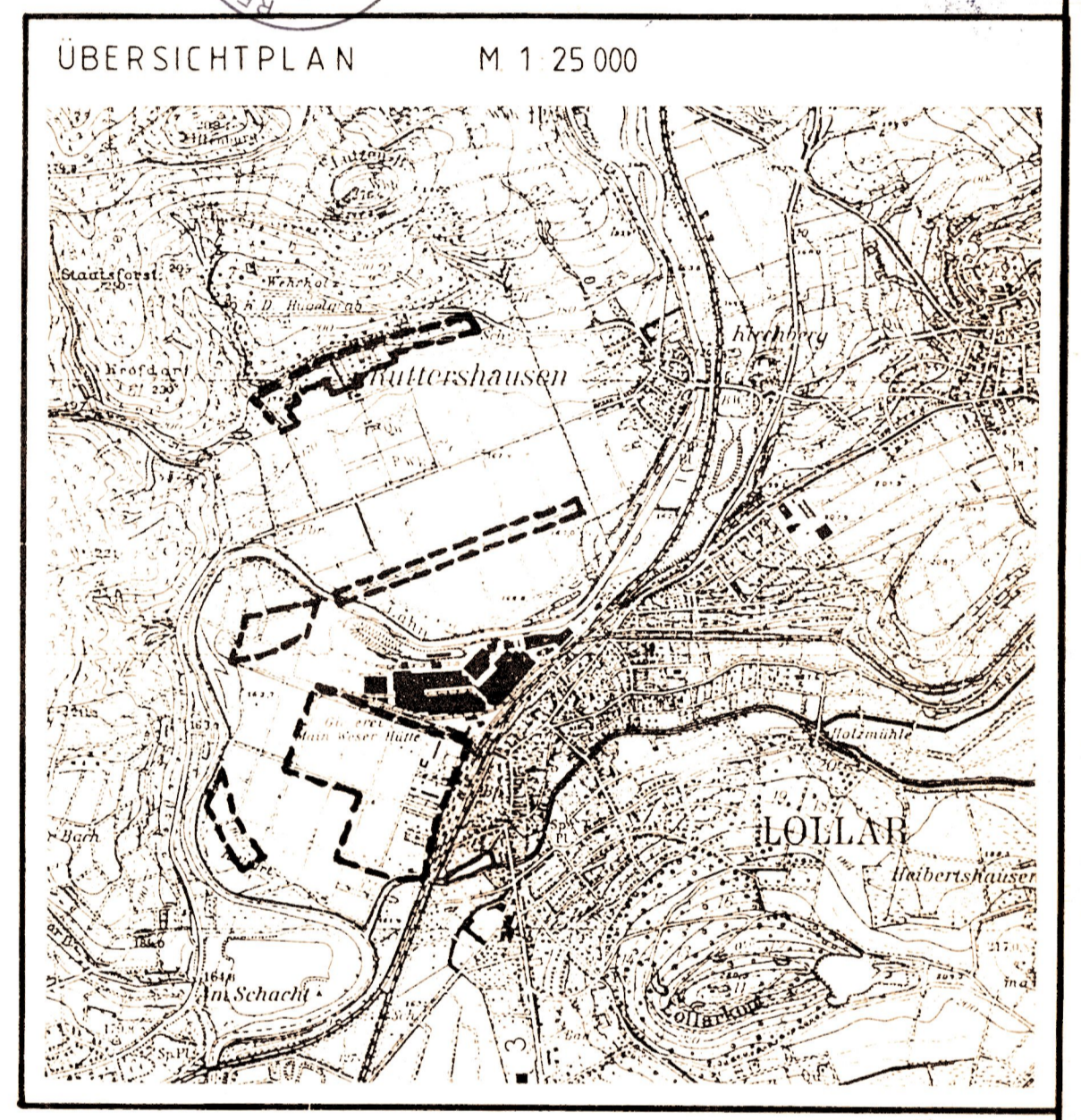


RECHTSGRUNDLAGEN
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3 BAUGRENZE**
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 - - - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - P Umgrenzung für Stellplätze
 - Umgrenzung für Stellplätze
 - St Stellplätze
- 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
 - Transformatorstation
- 1.6 GRÜNFLÄCHEN**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- 1.7 PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Zu erhaltende Bäume
 - Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
 - Zu erhaltende Sträucher
 - Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
 - Obstbaumwiesen
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1 Gem. § 1 (4) BauGB
 - 2.1.1 Im Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Lebensmittelmarkt nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsstelle darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
 - 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
 - 2.2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 In der Gemarkung Rutershausen ist der auf dem zur Lahn hin geneigten Südhang, vorhandene Streuobstbestand aufzustocken und zu erweitern (Flur 3 Flurstück Nr. 50 - 127). Bei einer vollständigen Pflanzung aller Gehölze (ca. 46000 m²) und somit Schließung des bestehenden Streuobstbestandes ist der Eingriff in die Obstgenutzungsfläche durch die geplante Bebauung als ausgeglichen zu bewerten.
 Gleichzeitig sind Ackerflächen (22000 m²) in dem angesprochenen Gebiet zu Grünland umzuwandeln (Flur 3, Flurstücks Nr. 50 - 75, 84 - 91, 95 - 96, 114 - 122). Das bestehende Grünland (Flurstücks Nr. 76 - 83, 97 - 113, 123 - 127) ist extensiv zu bewirtschaften.
 In zwei weiteren Ausgleichsflächen (ca. 51000 m²), in der unmittelbaren Nachbarschaft des zukünftigen Gewerbegebietes, im Überschwemmungsbereich der Lahn (Gemarkung Lollar, Flur 3, Flurstücks Nr. 218 - 229, 212 - 217, Flur 4, Flurstück Nr. 40 - 55, 23 - 28) sind 48000 m² Ackerland in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln und 3000 m² intensiv genutztes Grünland zu extensivieren.
 In der Gemarkung Rutershausen ist auf der nördlichen Seite der Lahn entlang eines von West nach Ost verlaufenden Feldweges (Flur 5, Flurstück Nr. 272, 362, 370 teilw.) ein 5,00 m breiter Gehölzsaum mit einer lückigen Anpflanzung von einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Gehölzsaumbereiche sind als extensiv zu pflegender Saum zu belassen. Die Länge des Pflanzstreifens und Saumes beträgt ca. 870 lfdm. Darüber hinaus sind im Bereich der quer verlaufenden Feldwege als vernetzendes Element ebenfalls Gehölzstreifen (ca. 260 lfdm) anzulegen.
 - 2.2.2 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
 Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang des Feldweges, Flur 5, Flurstücke 272, 362 und 370 (je teilweise)
- 2.2.3 Eingriffsmindernde Maßnahmen**
 - Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z. B. weiflugges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - Geeignete Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
 - Die Straßeneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, von Oberkante fertigen Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als offene Zäune aus Holz, Metall oder Naturhaken auszuführen. Die Wanderungsbewegungen von Kleintieren dürfen nicht behindert werden. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.
 - Fläche und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, PKW-Garagen und kleineren Betriebs- und Wohngebäuden und ggf. sind extensiv zu begrünen. Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.
- 2.4 Pflegemaßnahmen**
 - Für die Umwandlung der Ackerflächen in Grünland gelten nach Vornahme der intensiven Ansaat folgende Pflegemaßnahmen, diese sind auch für die Bewirtschaftung extensiven Grünlands maßgebend:
 - Zwischensäure Mahd mit dem Balkenmäher nach dem 15. Juni;
 - Abrastropfen des anfallenden Mahdguts;
 - Verzicht auf Düngung und Schließen der Wiesen;
 - Alle Gehölzpflanzungen sind in den ersten Jahren gegen Überwucherung zu sichern, für die Obstbäume sind Erziehungs- und langfristige Erhaltungsschnitte zu gewährleisten.
 - Die Gehölzstreifen sind alle 10 - 12 Jahre kräftig zu durchhauen, Krautsäume abschnittsweise alle 5 Jahre zu mahen.
- 2.5 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Flächen für Stellplätze und Garagen (PKW und LKW) sind entsprechend der Betriebsart und Betriebsgröße einzurichten und in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen.
- 2.6 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - Unterhalb der noch bestehenden 20 kV - Freileitung darf innerhalb eines 14,00 m breiten Sicherheitsstreifens keine Bebauung oder sonstige Maßnahme durchgeführt werden, die den Bestand der Leitung gefährdet. Bauvorhaben in diesem Bereich sind mit der EAM, Betriebsverwaltung Dillenburg abzustimmen.
- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO**
 - 3.1 Die Dächer der Gebäude sind als flachgeneigte Dächer auszubilden. Die Dachneigung soll bei Satteldächern max 35° nicht überschreiten.
- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB**
 - 4.1 Im 8 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung (s. Karte 2) des "ZMW" - jeweils 4 m beiderseits der Rohrtrasse - dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.
 Im Bereich des Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder kein größerer Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) ausgeführt werden.
- 5. HINWEIS**
 - 5.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
 - 6.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
 - 6.2 Bäume:
 - Bergahorn
 - Hainbuche
 - Buche
 - Esche
 - Vogelkirsche
 - Stieleiche
 - Salweide
 - Winterlinde
 - Bergulme
 - 6.3 Sträucher:
 - Feldahorn
 - Hartleib
 - Hasel
 - Weißdorn
 - Pfaffenhuhen
 - Heckenkirsche
 - Schliehe
 - Hundsrösse
 - Holunder
 - Schneeball
 - 6.4 Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung
 - Waldrebe
 - Efeu
 - Gelbfächerling
 - Wilder Wein
 - Weinrebe
 - Spalierobst



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 09.11.1999

BÜRGERBETEILIGUNG
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch am 12.09.1999

OFFENLEGUNG
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 02.05.1999 bis 02.05.1999 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptatzung am 23.07.1999 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Nach Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10 BauGB am 16.12.1999 das Stadtverordnetenbeschluss beschließen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Erneute Offenlegung vom 18.07.1994 bis 18.08.1994. Die Bekanntmachung war vollendet am 18.07.1994.

Bestätigung des Satzungsbeschlusses
 Nach der erneuten Offenlegung (18.7. bis 18.8. 1994) hat die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss vom 16.12.1999 am 06.10.1994 bestätigt.

STADT LOLLAR
STADTTEIL LOLLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.18
"JUSTUS-KILIAN-STRASSE" KARTE 1
DIESE KARTE BESTEHT AUS 2 PLANKARTEN

PLANUNGSSTAND: Sept. 1990, Juli 1993, Dez. 1993

BAUASSessor DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35463 FERNWALD
 TULPENWEG 9
 TEL.: 0641 - 41731
 FAX: 0641 - 49 24 87

- STAND:**
EBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES
- Öffentliches Gebäude
 - 12 Hausnummer Wohngebäude
 - Durchfahrt Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Mauer
 - Flurstücksgrenze
 - Bezeichnung der Flur z.B. Fl. 12
 - Flurstücksnummer z.B. 167
 - Wiese
 - Garten

Gemarkung: Lollar
 Maßstab 1:1000

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmt der nachgewiesene Gebäudebestand mit der Örtlichkeit überein.
 Dillenburg, den 5.4.1990
 Der Leiter des Landkreises Gießen