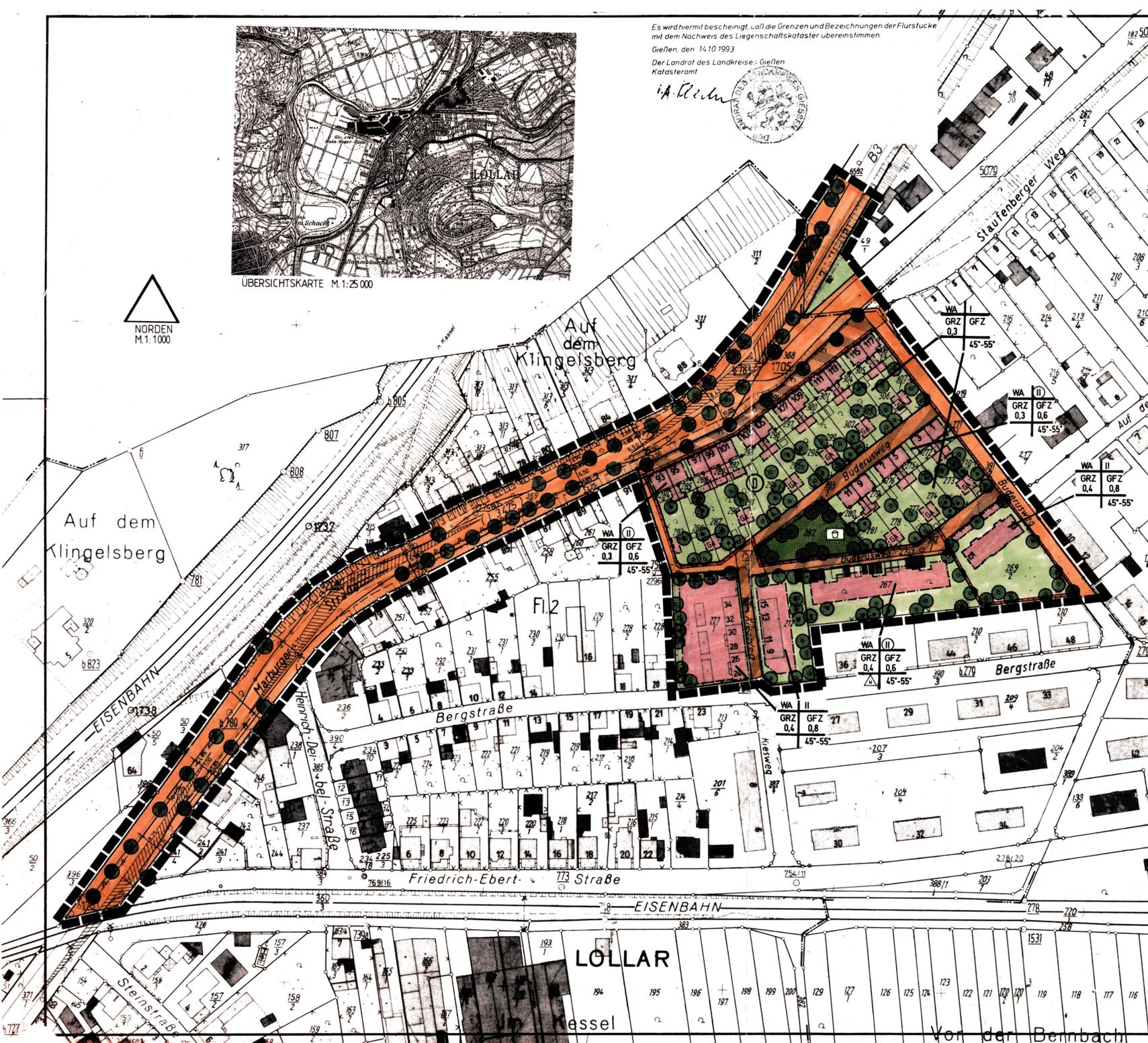


Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Gießen, den 14.10.1993
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

A. Ullrich



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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ⚠ Nur Hausgruppen zulässig
- 45°-55° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Garagen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
Die Breiten der Fahrbahnen und Gehwege sind jeweils durch Maßangaben in Metern festgelegt, soweit keine Maße angegeben, sind sie graphisch zu ermitteln.
(Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Radweg, Parkstreifen und Grünfläche. Siehe Anlage: Lageplan zum RE-Entwurf zur ortsgerechten Umgestaltung der Ortsdurchfahrt)
- Verkehrsberuhigte Mischfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- Sichtfläche

1.5 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ⓧ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen zu 30 % Baum- und Strauchpflanzungen enthalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.
- 2.2 Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind private Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weitaufgelöstes Pflaster, Kies etc.). Die öffentlichen und privaten Gehwege der "Buderus-Kolonie" sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.3 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitaufgelöstes Drahtzaune). Mauersockel sind nur bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig.
- 2.4 Bei neu zu errichtenden Gebäuden mit zwei Vollgeschossen wird eine talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dacheindeckung, festgesetzt.
- 2.5 Gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) HeNatG
Beim Ausbau von Dachräumen, Dachgeschossen, Scheunen und Nebengebäuden ist darauf zu achten, daß vorhandene Fledermausquartiere erfaßt und erhalten bzw. alternative Lebensräume als Ersatz hergestellt werden.
- 2.6 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO

Bestimmungen zu Einzelheiten der Baugestaltung:

- 3.1 Dächer
 - 3.1.1 Die zulässige Dachneigung darf 45° - 55° betragen. Abweichend sind die paarweise auf den Grundstücken ausgewiesenen Garagen in der "Buderus-Kolonie" mit Satteldächern, mit einer Dachneigung von 35° zu versehen. Die Firstrichtung muß senkrecht zur Längsachse der Garage verlaufen. Die paarweise angeordneten Garagen sind zueinander in Form, Farbe und Material angepaßt zu gestalten.
 - 3.1.2 Die Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude ist beizubehalten. Die mittige Anordnung des Firstes bei gleicher Neigung der Dachflächen wird vorausgesetzt.
 - 3.1.3 Die Dacheindeckung hat in braunen Ziegeln (Bieberschwänze, S-, Hohl- und Falzpfannen) oder in Ausnahmefällen bei Befund oder entsprechender Bedeutung des Gebäudes in Naturschiefer oder in sog. Denkmalschutzschiefer zu erfolgen.
Als Dacheindeckung sind unzulässig:
 - Wellblech
 - Weiblich
 - Kunststoff
 - Metall.
 - 3.1.4 Zur Belichtung von Dachgeschossen sind Gauben zugelassen. Die Breite der Gauben ist auf 1 max. 2 Fensterbreitenmaße, max. 2,50 m, begrenzt. Der seitliche Abstand der Gauben zueinander bzw. vom Ortgang beträgt mind. 2,50 m. Die Eindeckung und seitliche Verkleidung der Dachaufbauten ist in Form, Größe und Farbe dem übrigen Dacheindeckungsmaterial anzupassen.
- 3.2 Fassaden
 - 3.2.1 Vorhandenes Sichtmauerwerk aus Schlackestein oder Ziegel ist zu erhalten.
 - 3.2.2 Verkleidungen mit Fliesen, Spaltriemen und sonstigen keramischen Platten, geschliffenem Steinmaterial, Kunststoff, Asbestzement oder Metallplatten sowie Strukturrauh- und Edelputz sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Farbige Anstriche auf Schlacke-, Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk sind unzulässig.
 - 3.2.3 Die Maßstäblichkeit bestehender Fassaden ist zu erhalten, die Fenster sind in Größe, Maßverhältnis, formaler Gestaltung, den historisch überlieferten Konstruktionen anzupassen. Das ursprünglich stehende Rechteckform der Fenster in Holz mit symmetrischer Flügelteilung mit Oberlicht ist zu erhalten oder bei Erneuerung wiederherzustellen. Bei Fenster für Nebengebäude sowie kleineren Öffnungen bis 0,5 qm können Fenster ohne Teilung zugelassen werden.
 - 3.2.4 Historische Haustüren sind zu erhalten. Bei ihrer Erneuerung (bzw. bei Neubauten) sollen sie aus Holz in gleicher Form hergestellt und eingebaut werden. Metall-, Kunststoff- und Leichtmetallkonstruktionen sind nicht zulässig. Garagentore sollen aus Holz hergestellt und farblich auf die zugehörige Fassade abgestimmt sein.
 - 3.2.5 Umlaufende Balkone und Loggien sind auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude unzulässig. Balkonbrüstungen sollen eine vertikale Gliederung haben. Brüstungen aus Kunststoff- und Asbestzementplatten sind unzulässig.
- 3.3 Höfe, Gärten und Einfriedigungen
 - 3.3.1 Die vorhandenen, historischen Außenanlagen, wie geplasterte, öffentliche Wege, Sandstieptreppen, schmiedeeiserne Geländer und Holzstaketenzäune sind zu erhalten oder bei Erneuerung in gleicher Form und Material wieder herzustellen.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

3.4.1 Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von Bestimmungen zu Einzelheiten der Baugestaltung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Festsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Einhaltung mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. Bei der Gewährung von Ausnahmen sind bei der Prüfung etwa entgegenstehende, öffentliche Belange, insbesondere der Charakter des historischen Stadt- und Straßenbildes und die Besonderheiten vorhandener Baudenkmale zu berücksichtigen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- 4.2 Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme
- 4.3 Sträucher

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Geißschlinge
<i>Parthenocissus 'Veitchii'</i>	- Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe
<i>Spalierobst</i>	
- 5. HINWEISE
 - 5.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - 5.2 Im Bereich der denkmalpflegerischen Gesamtanlage bedürfen alle baulichen Maßnahmen, Instandsetzungs-, Renovierungsmaßnahmen bzw. Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes gem. § 16 des Hess. Denkmalschutzgesetzes der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Gießen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.02.1991.
Der Magistrat der Stadt Lollar,
Bürgermeister: *[Signature]* 33467 Lollar
Landkreis Gießen, 29. April 1994

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 10.08.1992 bis 10.09.1992 öffentl. ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 24.07.1992 vollendet.
Erneute Offenlegung vom 03.06.1993 bis 03.06.1993. Die Bekanntmachung der Auslegung war vollendet am 16.04.1993.
Der Magistrat der Stadt Lollar,
Bürgermeister: *[Signature]* 33467 Lollar
Landkreis Gießen, April 1994

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung fand im Rahmen der Erstellung des Rahmenplanes der "Einfachen Stadterneuerung" statt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 28.4.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Lollar,
Bürgermeister: *[Signature]* 33467 Lollar
Landkreis Gießen, April 1994
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2289

09. SEP. 1994

**STADT LOLLAR
STADTTEIL LOLLAR**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1.19
"BUDERUS-KOLONIE"**

PLANUNGSSTAND: Sept. 1990, März 1991, Juli 1992, März 1993, Feb. 1994

**BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT**

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