

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997), die Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Plan-
zeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess.
Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.1998).

A MISCHGEBIET, PARKPLATZ, STRASSENFLÄCHE

A 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

A 1.1 Gem. § 6 i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO

A 1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

- 1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

A 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

A 1.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

A 1.2.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

A 1.2.3 Bestehende Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch gleichwertige standortheimische Gehölze zu ersetzen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

A 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

A 2.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer) auszuführen. Zulässig sind außerdem Krüppelwalmdächer (Schofpfalmdächer). Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrenzung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

A 2.2 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbefahnen, bewegliche Schaubänder sowie Großtafelwerbung sind nicht zulässig. Laserlichtanlagen und Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, sind unzulässig.

B PRIVATE GRÜNFLÄCHE - NUTZGARTEN

B 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

B 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Pro Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gerätehütte mit einer Größe von maximal 10cbm zulässig. Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten sind nicht zulässig.

B 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Gartengrundstücke wird auf 80 qm festgesetzt.

B 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

B 1.3.1 Wegeflächen sind unbefestigt und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Kies, Schotter).

B 1.3.2 Hütten sind auf mindestens zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

B 1.3.3 Anpflanzungen von Bäume I. und II. Ordnung sowie mindestens 3/4 aller Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

B 1.3.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

B 1.3.5 Je neu hinzukommende Gerätehütte sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume auf der Gartenparzelle zu pflanzen.

B 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

B 1.4.1 Die Firsthöhe der Gerätehütten darf maximal 2,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt.

B 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

B 2.1 Gerätehütten

Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise aus naturbelassenen Holz, lasiert oder imprägniert zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Dachneigung darf 30° nicht übersteigen.

B 2.2 Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind als Laubhecken, Holzpfosten mit Holzlaten oder Maschendraht mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) und einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen. Mauern und Mauersockel sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, wenn diese als grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein hergestellt sind.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE (A + B)

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.2 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.

3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.5 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

3.6 Die Bepflanzung neu zu errichtender Stellplätze / Parkplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lollar in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

3.7 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.8 Bauliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern oder in deren Umgebung sind gem. § 16 Abs. 1 und 2 HDschG genehmigungspflichtig.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER (A + B)

4.1 Obstbäume :

- Äpfel: Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Blenheim, Brauner Malatapfel, Brettacher, Dicker vom Hunsrück, Gelber Richard, Haugapfel, Herrenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Oldenburger, Ontario, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambour, Roter Booskop, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schöner von Booskop, Schneepfel, Winterrambour
Zwetschgen: Bühlers Frühzwetschge, Ortenauer Hauszwetschge, Wangenheim's Frühzwetschge
Kirschen: Büttners rote Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Große Prinzessin, Frühe rote Meckenheimer
Walnüsse, Quitten: Esterhazy II, verschiedene Apfel- und Birnensorten
Birken: Alexander Lukas, Grüne Jagdbirne, Gellers Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne

4.2 Laubbäume :

- Acer platanoides, Fagus sylvatica, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Populus tremula, Salix caprea, Sorbus ana, Sorbus aucuparia
- Spitz-Ahorn, - Rotbuche, - Vogelkirsche, - Stieleiche, - Winter-Linde, - Sommerlinde, - Bergulme, - Schwarzerle, - Birke, - Haibuche, - Holz-Apfelbaum, - Zitter-Pappel, - Salix caprea, - Mehlbeere, - Eberesche

4.3 Sträucher :

- Acer campestre, Cornus sanguinea, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Euonymus europaeus, Mespilus germanica, Rhamnus catharticus, Rubus spec., Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum opulus (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- Feld-Ahorn, - Roter Hartriegel, - Kornelkirsche, - Hasel, - Eingriffeliger Weißdorn, - Zweigriffeliger Weißdorn, - Pfaffenhütchen, - Echte Mispel, - Kreuzdorn, - Brombeere, Himbeere, - Hundsrose, - Schwarzer Holunder, - gewöhnlicher Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba, Hedera helix, Parthenocissus quinquefolia, Humulus lupulus, Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen
- Waldrebe, - Gemeiner Efeu, - Wein, - Hopfen

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar hat in ihrer Sitzung am 14.07.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 12.08.1994.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 26.06.2000 bis zum 30.06.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 23.06.2000.

3. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 03.07.2000 bis zum 04.08.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 23.06.2000.

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2000 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 03.07.2000 bis zum 04.08.2000 aufgefordert.

5. ERNEUTE OFFENLEGUNG
Die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 04.12.2000 bis zum 18.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 24.11.2000. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB am 01.02.2001 von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen. Der Begründung sowie dem Landschaftsplan wurde zugestimmt.

Lollar, den 2.02.01

Der Magistrat der Stadt Lollar



Bürgermeister (Bocks)

Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Lollar wurde der Satzungsbeschluss am 04.05.2001 öffentlich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Lollar, den 4.05.01

Der Magistrat der Stadt Lollar



Bürgermeister (Bocks)

Bürgermeister

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar-Wenkbach
Tel: 06426/92076 * Fax: 06426/92077
Planungsbuero-Gross@t-online.de

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen, Nutzgärten

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (erhalten)

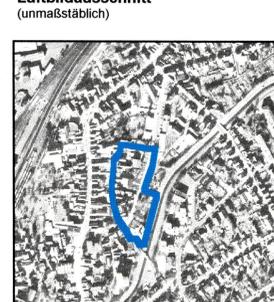
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

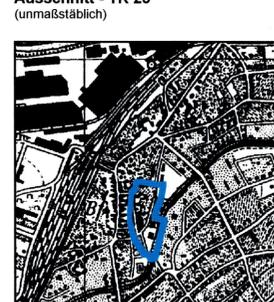
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)



Ausschnitt - TK 25 (unmaßstäblich)



Legende für Katastergrundlagen:

- Öffentliches Gebäude, Hausnummer Wohngebäude, Durchfahrt Nebengebäude, Flurgrenze, Gemarkungsgrenze, Mauer, Flurstücksgrenze, z.B. Fl. 12, Bezeichnung der Flur, z.B. 167, Flurstücknummer, Wiese, Garten