

Stadt Lollar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.26 "Zum Sportplatz / Gießener Straße"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 7
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet Zweckbestimmung Gesundheitszentrum

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Abwasser (nicht eingemessen)
- Wasser (nicht eingemessen)
- Telekom (nicht eingemessen)
- Strom (nicht eingemessen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	SO	0,6	1,2	II	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.0 Für den Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.26 „Zum Sportplatz / Gießener Straße“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 1.26 „Zum Sportplatz / Gießener Straße“ - 1. Änderung aufgehoben.
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1:
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:
• Sport- und Reha-Einrichtungen
• Bistro
• Sauna
• Praxis-, Physio- und Büroräume
• 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal
- 1.2 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO:**
Innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Flächen für Müllcontainer mit Ausnahme der Flächen zum Erhalt zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßnahmen sind einzuhalten.
- 1.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**
 - 1.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen.
 - 1.3.2 Auf der Fläche mit Pflanzbindung sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und mit standortgerechten Laubbäumen zu ergänzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
 - 1.3.3 Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
 - 1.3.4 Auf privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.4 **Artenliste:**
Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 - 20 m):
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Echte Walnuss
Populus tremula Zitter-Pappel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Sorbus domestica Speierling
Salix caprea Sal-Weide

Kletter- und Schlingpflanzen:
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Vitis vinifera Echter Wein

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lollar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 2.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 2.3 Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baufeldräumung ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober - Februar zu beschränken.
- 2.4 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- 2.5 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen der EnergieNetz Mitte.
- 2.6 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.04.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 03.06.2019
05.07.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten in den "Lollarer Nachrichten".

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lollar, den 02.12.2019

[Signature]
Bürgermeister
(Dr. Wleczorek)

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 06.12.2019

Lollar, den 02.12.2019

[Signature]
Bürgermeister
(Dr. Wleczorek)

