

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Gemeindeordnung (HGO) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. PLANZEICHEN

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

--- Darstellung der Geltungsbereiche der geänderten Bebauungspläne

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.2 Mischgebiete

Mi Mischgebiet

1.2 Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

1.3 Denkmalschutz

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

⊠ Abgrenzung von bekannten Altflächen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Für die räumlichen Geltungsbereiche der Änderungen gilt:
Entgegenstehende textliche Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 116 "Kirschgarten" 1. Änderung, Nr. 122 "Schur/Bleichstraße" und Nr. 120 "Marburger Straße/Am alten Bahnhof" werden durch die vorliegende Änderung aufgehoben. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind weiterhin gültig."

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 (5) und 6 BauNVO

2.2.1 Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Bordelle und sexuell ausgerichtete Einrichtungen, Spielkasinos, Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken sind im Mischgebiet nicht zulässig.

3. ÖRTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 81 HBO

3.1 Geltungsbereich

3.1.1 Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 116 "Kirschgarten" 1. Änderung, Nr. 120 "Marburger Straße/ Am alten Bahnhof", Nr. 122 "Schur/Bleichstraße" und Nr. 127 "Stadtkern Lollar".

3.1.2 Sachlich gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, auch für solche, die nach § 55 HBO genehmigungsfrei sind, wenn damit eine auch geringfügige – Veränderung des Ortsbildes, der Fassade oder einer Außenanlage verbunden ist. Einer Genehmigung bedürfen daher auch:

- Antennenanlagen und Parabolantennen und Reflektoren
- Werbeanlagen und Warenautomaten aller Art
- Änderung der äußeren Gestaltung, z. B. durch Anstrich, Verputz, Dämmung, Verkleidung, Dachindeckung sowie Anlagen und Austausch von Fenstern, Fensterläden oder Außentüren.

3.2 Einfügen der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs

3.2.1 Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Hofflächen und Vorgärten sind so auszuführen und zu unterhalten, dass die Eigenarten des Straßen-, Platz- und Ortsbildes gewahrt werden. Insbesondere sind alle von öffentlichen Flächen, Straßen und Plätzen einsehbar Baukörper und Bauteile so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie sind nach Größe und Umris, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstäblichkeit, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und Behandlung der Außenflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild und der näheren Umgebung anzupassen. Dabei ist auf Bau- und Kulturdenkmale und auf andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung, insbesondere auch Baumbestände, Rücksicht zu nehmen.

3.2.2 Bei Neu- und Umbauten darf die Gebäudehöhe die vorhandene Bebauung nicht wesentlich über- und unterschreiten. Die Unterschiede in den Außenwandhöhen an der zur Straße zugewandten Hausseite dürfen nicht mehr als 1,00 m betragen.

3.3 Bestimmungen zu Einzelheiten der Baugestaltung

3.3.1 Dächer

3.3.1.1 Die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Flächen sichtbar sind, hat sich nach der umgebenden Bebauung zu richten. Flachdächer können mit Zustimmung der Stadt im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude ist beizubehalten. Die mittige Anordnung des Firstes bei gleicher Neigung der Dachflächen ist einzuhalten.

3.3.1.2 Die Dachindeckung hat vorrangig mit Betondachsteinen oder Tonziegeln (Biberschwänze, S-, Hohl- und Falzplatten) oder Natur- bzw. Kunstschiefer zu erfolgen. Für die Dachindeckung sind ausschließlich die Farben Anthrazit, Rot und Dunkelbraun (natur o. matt engobiert) zulässig. Glänzende Dachziegel oder -platten dürfen nicht verwendet werden.

Als Dachindeckung sind auf Hauptgebäuden unzulässig:

- Wellplatten,
- Faserzementplatten,
- Wellblech,
- Kunststoff,
- Dachpappe.

3.3.1.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppegauben auszubilden. Die Breite der Gauben sind in einem angemessenen Verhältnis zu den Dachabmessungen auszuführen, auf max. 2,50 m begrenzt. Der seitliche Abstand der Gauben vom Ortsgang beträgt mind. 2,00 m. Die Breite der Zwerchgiebel darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen. Die Eindeckung ist in Form, Größe und Farbe dem übrigen Dachdeckungsmaterial anzupassen. Für die seitliche Verkleidung der Gauben ist Natur- bzw. Kunstschiefer, Holz, Zinkblech oder Kupfer zu verwenden. Bei Satteldachgauben und Zwerchgiebeln ist auf das stehende Rechteckformat der Fenster zu achten.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Dachflächen zulässig. Ansonsten sind nur Dachausstiegfenster (max. 0,50 qm) erlaubt.

3.3.1.4 Dachüberstände und -gesimse richten sich nach dem örtlichen Erscheinungsbild. Der Ortsgang ist mit Überstand, Ortsgangbrett, Windlatte oder Ortziegel bei Ziegeleindeckung bzw. Abschlussleiste bei Schieferdeckung auszuführen.

3.3.1.5 Vordächer und Eingänge sind ortsgerecht nach vorhandenen historischen Vorbildern zu gestalten.

3.3.1.6 Straßenseitige Dachanschnitte für Balkone und Loggien sind nicht zulässig.

3.3.1.7 Mehr als eine Dachantennenanlage je Haus ist unzulässig. Satellitenschüsseln sind an Gebäudeteilen anzubringen, die von der Straße her nicht einsehbar sind.

3.3.2 Fassaden

3.3.2.1 Fachwerk
Im Einvernehmen zwischen Eigentümer/Bauherrn, Untere Denkmalschutzbehörde und der Stadt Lollar ist zu bewirken, dass unter Putz liegendes bauhistorisch wertvolles Holzwerk (Sichtfachwerk) bei der Fassadenrenovierung bzw. Fassadenerneuerung freigelegt wird. Die Gefache sind glatt, gebrochen weiß oder nach Befund, nach entsprechender Farbuntersuchung zu verputzen. Das Holzwerk ist zu tränken bzw. mit einem atemungsaktiven Anstrich zu versehen. Erneuerungsbedürftige Fachwerkteile sind in derselben Holzart zu ersetzen. Vorhandene Ornamente, originale Befunde, Inschriften und Schnitzereien sind nach Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erhalten. Bei umfassender Renovierung und Erneuerung der Außenfassade ist energiesparende Wärmedämmung vorzusehen.

3.3.2.2 Verkleidung und Verputz
Verkleidung mit Fliesen, Spaltziegeln und sonstigen keramischen Platten, geschliffenem Steinmaterial, Kunststoff, Asbestzement oder Metallplatten sind nicht zulässig, dies gilt auch für den Sockel. Dem Wetter besonders ausgesetzte Fassadenteile, nur konstruktiv durchgebildetes Fachwerk und nicht einsehbare Traufgassen können entsprechend den historischen Vorbildern durch eine Außenhaut zur Vermeidung von Nässe, Fäulnis und Schädlingsbefall geschützt werden. Verkleidungen durch Verschiefung, in Naturschiefer oder Denkmalschutzschiefer, senkrechte Brettschalungen (Holzputzschalung) und mineralischer glatter Putz sind zulässig. Kleinformatige Fassadenplatten in den Farben grau und anthrazit (20 x 20 cm) können in nicht einsehbaren Traufgassen angewandt werden.

3.3.2.3 Sichtmauerwerk und Sockel
Die für das Ortsbild charakteristischen Backstein- und Schlackesteinbauten sind bei Instandsetzungsarbeiten als Sichtmauerwerk zu erhalten. Farbige Anstriche auf Ziegelstein- und Bruchsteinmauerwerk sind unzulässig. Vorhandene Natursteinsockel (Bruchstein) sind bei wesentlichen Umbauten und Gebäudesanierungen freizulegen, steinsichtig zu verputzen oder zu berappen.

3.3.3 Fenster, Türen, Tore u. Hauseingänge
Um die Maßstäblichkeit bestehender Fassaden zu erhalten, sind die Fenster in Größe, Maßverhältnis, formaler Gestaltung den historisch überlieferten Konstruktionen anzupassen.

3.3.3.1 Schaufenster
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Ihre Größe muss in einem harmonischen Verhältnis zu den Abmessungen der Gesamtfassade stehen. Durchgehende Schaufenster und Eckverglasungen sind unzulässig. Die Schaufenster sind als stehendes Rechteckformat auszubilden. Die Höhe ist auf maximal 2,50 m zu begrenzen. Die maximale Breite beträgt 2,25 m. Nebeneinander stehende Schaufenster dürfen nicht mehr als 2 m breit sein. Sie sind durch senkrechte, optische oder bauliche Maßnahmen zu unterteilen. Die Schaufensterrahmen müssen mindestens 12 cm hinter den tragenden Bauteilen zurückliegen.

3.3.4 Balkone und Loggien
Umlaufende Balkone und Loggien sind nicht ortstypisch und daher auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude nicht zulässig. Bei Fachwerkbauten sind Balkone in Holzkonstruktion zulässig. Balkonbrüstungen sind, wie auch Verbreiterungen, vertikal zu gliedern. Brüstungen aus Kunststoff und Asbestzementplatten sind unzulässig.

3.3.5 Höfe, Vorgärten und Einfriedungen
Die ortstypischen Außenanlagen wie gepflasterte Hofflächen, Sandstieptreppen, schmiedeeisernen Geländer, Toranlagen und Latenzäune stehen unter besonderem Schutz dieser Satzung. Sie sind zu erhalten; Ihre Änderung und Beseitigung bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.

3.3.6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung und Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Sie sind durch die Stadt zu genehmigen.

3.3.6.1 Die Anlagen zur Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.

3.3.6.2a) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung nur an der Straße der Leistung und auf der den Straßen zugewandten Seite zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Einfriedungen, Türen und Toren.

b) Ausnahmen können zugelassen werden für zeitlich eng begrenzte Veranstaltungen sportlicher, kultureller, kirchlicher und politischer Art sowie für Messen, Ausstellungen, Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen. Diese Werbeanlagen sind unmittelbar nach Beendigung der Veranstaltung für die geworben wird, zu entfernen.

Namen- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,10 qm, die auf Beruf und Gewerbe hinweisen, an Einfriedungen, Türen und neben Haustüren sind zugelassen.

3.3.6.3 An den Gebäuden ist für jede Leistungsstätte nur eine einzige Werbeanlage zulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

3.3.6.4 Unzulässig sind:

- Großflächenwerbungen, die über das Erdgeschoss hinausgehen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben,
- Leuchtschilder (Transparente) auf den Wandflächen.

3.3.6.5 Auslegeschilder dürfen bis 1,0 m vor der Gebäudefront ragen, müssen jedoch 0,70 m hinter der Fahrbahnkante liegen; ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehwegoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildgröße selbst darf 1 m² nicht überschreiten.

3.3.6.6 Das Anbringen von Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist zulässig. Sie bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.

3.3.6.7 Vorhandene Werbeanlagen, die ohne baurechtliche Genehmigung sind und den vorgenannten Bestimmungen widersprechen sind nach Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen. Werbeanlagen, die ihren Zweck deshalb nicht mehr erfüllen, weil das mit der Werbeanlage angezeigte Gewerbe dort nicht mehr ausgeübt wird, sind unverzüglich zu entfernen; hiervon ausgenommen sind denkmalgeschützte bzw. historische Werbeschilder.

3.4 Wiederherstellung
Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung von Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

3.5 Abweichungen
Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung dieser Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung der Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei der Gewährung von Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung sind bei der Prüfung etwa entgegenstehende öffentliche Belange insbesondere der Charakter des historischen Stadt- und Straßenbildes und die Besonderheiten vorhandener Baudenkmale zu berücksichtigen. Die durch HBO der Bauaufsicht eingeräumte Möglichkeit, ein erteiltes Einvernehmen der Stadt zu ersetzen, bleibt hiervon unberührt.

3.6 Ordnungswidrigkeiten
Für die Einhaltung der HBO ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde zuständig. Nach § 76 (1) Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 dieser Satzung insbesondere

- nicht zugelassene Materialien für die Dachindeckung, für den Verputz der Gefache, für den Anstrich der sichtbaren Holzteile und für die Verkleidung der Außenfront verwendet, charakteristisches Sichtmauerwerk (Backstein, Bruchstein) entfernt oder verändert,
- bei der Erneuerung von Fenstern die Gestaltungssatzung nicht beachtet, ohne Genehmigung ortstypische Außenanlagen wie gepflasterte Hofflächen, Einfriedungen erneuert oder verändert.

Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (2) und (3) HBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Das Verwaltungsverfahren im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat der Stadt Lollar.

4. Hinweise

4.1 Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen
Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Eingangsbereichen, Baustellenbeleuchtung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verläschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

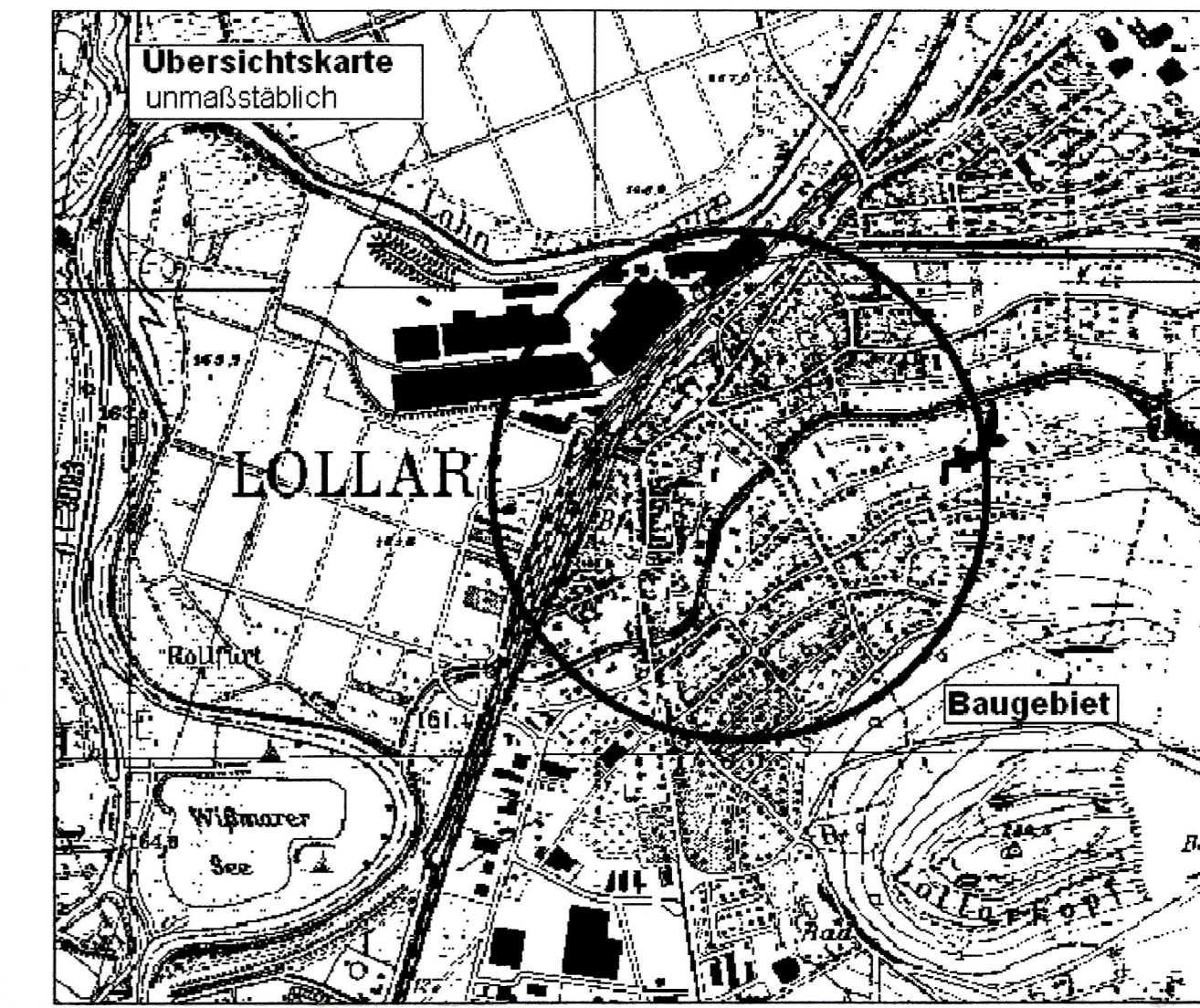
4.2 Bepflanzungen des Grundstücks zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

4.3 Beim Ausbau von Dachräumen, Scheunen und Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass vorhandene Quartiere von Fledermäusen, Schleiereulen, Dohlen, Turmfalken und Mauersegler erhalten bleiben bzw. Ersatzquartiere geschaffen werden.

4.4 Sollten Nutzungsänderungen bezüglich der bekannten Altflächen vorgenommen werden, muss eine mögliche Gefährdung im Einzelfall geklärt werden. Die der Begründung als Anlage (ALTIS-Ausdruck) beigefügten Kenndaten bzw. Adressen der Altflächen sind bei den weiteren Planungen zu beachten.

4.5 Alle Maßnahmen an Gebäuden/Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe nachrichtliche Darstellung) bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde), Landkreis Gießen.

4.6 Die Plandarstellung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgte auf dem digitalen Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK), Stand 2003.



STADT LOLLAR
STADTTEIL LOLLAR

Bebauungsplan Nr. 1.27 "Stadtkern Lollar"

Zugleich Änderung der Bebauungspläne Nr. 1.16 "Kirschgarten" 1. Änderung Nr. 1.22 "Schur/Bleichstraße" Nr. 1.20 "Marburger Straße/Am alten Bahnhof".

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 25.03.2004.	BÜRGERBETEILIGUNG Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung am 20.04.2006. Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom 24.09.2007 bis zum 26.10.2007.
Beteiligung der Öffentlichkeit Für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung vom 08.05.2008 bis zum 19.05.2008. Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 24.09.2007 bis zum 26.10.2007. Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 14.09.2007.	BESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 24.01.2008. Am 01.02.2008.
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Der Rechtskraft gebracht durch Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten am 01.02.2008.	AMTLEICHE BEKANNTMACHUNG Der Rechtskraft gebracht durch Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten am 01.02.2008.

SATZUNGSEXEMPLAR
Maßstab der Plandarstellung 1 : 2000

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de
Stand: Januar 2008