

Maßstab im Original 1 : 1000 Norden
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 m



vorhandene Masten und Versorgungsleitungen für die Oberleitungen (nachrichtlich)

MI2 II
 GRZ 0,6 GFZ 1,2

SO II

MI1 II
 GRZ 0,6 GFZ 0,8

Generallegende der katasteramtlichen Darstellung

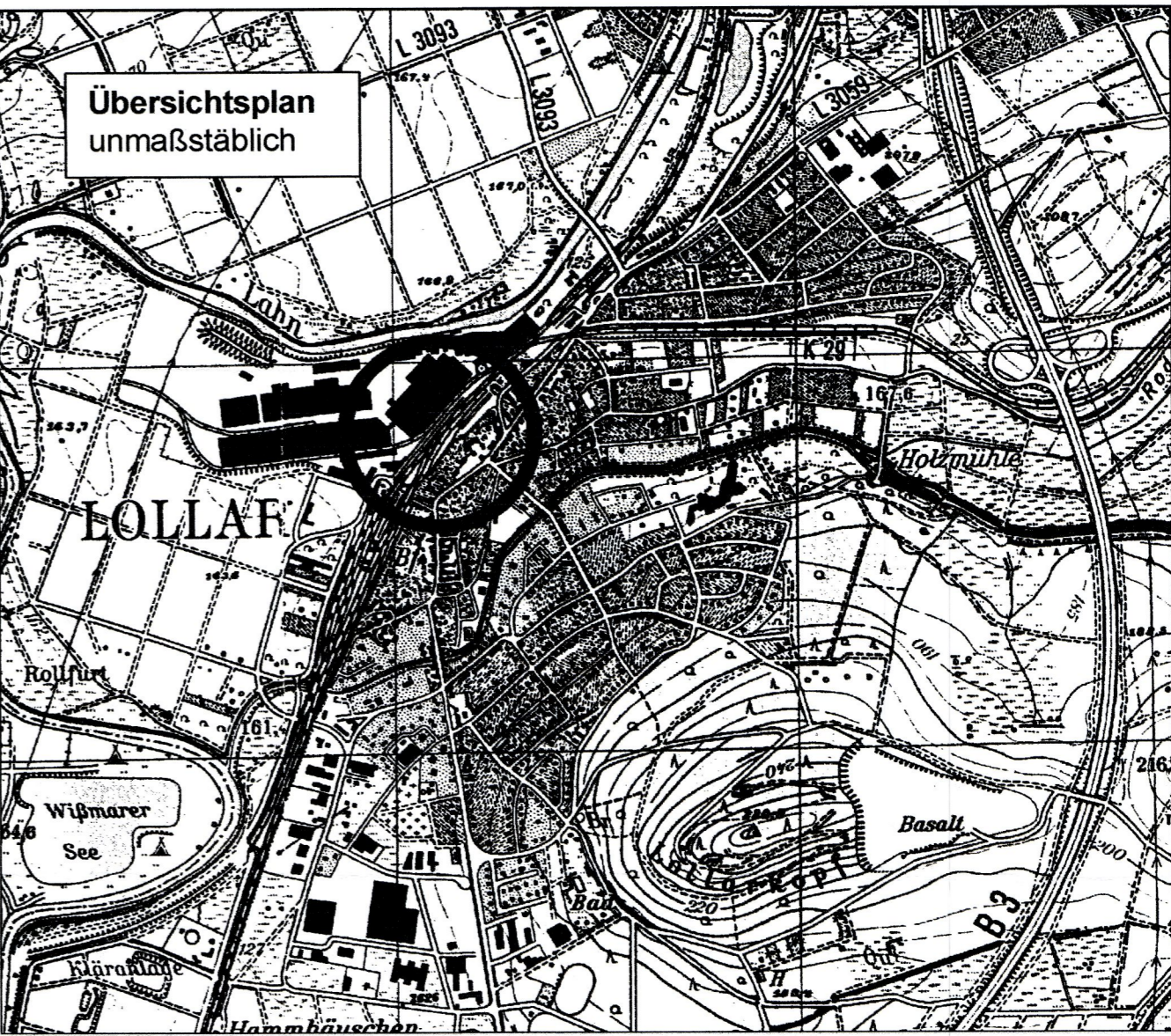
Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Mauer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	FL3 Flurnummer
Gemeindegrenze	Grünland	Flurstücknummer
Gemarkungsgrenze	Mischwald	P 125 Polygonpunkt
Kreisgrenze	Zaun	
	Graben mit Fließrichtung	


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

- Planzeichen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiet
 - SO Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittel- und Getränkemarkt
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - GFZ 0,8/1,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenze
 - Baugrenze
 - 1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
 - Bahnanlagen
 - 1.5 Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche, Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Parkfläche
 - 1.6 Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Verkehrsrün
 - 1.6 Regelungen für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 1.7 Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Deutschen Bahn
 - Altstandort, Untersuchung erforderlich

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 - Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgegenstehende Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1.27 "Stadtkern Lollar" und Nr. 1.20 "Marburger Straße/Am alten Bahnhof" werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.28 "Ehemaliger Güterbahnhof" ersetzt. Im Mischgebiet mit der Kennzeichnung MI1 und MI2 sind die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO weiterhin gültig.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 (5), 6 und 11 BauNVO In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Bordelle und sexuell ausgerichtete Einrichtungen, Spielkasinos, Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken nicht zulässig.
 - Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Bruttogeschossfläche 2.200 m² betragen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 (MI2) sind für die Außenbauteile der Gebäude mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R_{w,res} = 40dB (Schallschutzfenster + Fassaden) einzuhalten, der Einsatz von schalldämmten Lüftungselementen vorzusehen und Räume für den längeren Aufenthalt in den südöstlichen Gebäudeteilen anzuordnen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB Alle vorhandenen hochstämmigen Obst- und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung und Stellplätze beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige hochstämmige Obstbäume sind hochstämmige heimische Obstbäume zu pflanzen. Das Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig. Falls potenzielle Fledermausquartiere durch Umbau- und Abriss von Gebäuden beseitigt werden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 - Gem. § 18 BauNVO**
 Die talseitige Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 10,00 m betragen, gemessen am tiefsten Punkt des Anschnittes Gebäudeaußenwand/Oberkante Gelände (Stellplatzfläche) bis zum Schnittpunkt First/ Oberkante Dacheindeckung.
 - WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 42 ABS 3 HWG UND § 55 ABS 2 WHG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB**
 Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser ist darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern.
 - HINWEISE**
 - 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 Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird mit z.B. Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden Warnungen des Personals gegen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
 - 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.
 - Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
 - Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zusetzen und ggf. zu erneuern.
 - Beim Aus-, Umbau und Abriss 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.
 - Sollten Nutzungsänderungen bezüglich der bekannten Altflächen vorgenommen werden, muss eine mögliche Gefährdung im Einzelfall geklärt werden. Die Begründung als Anlage (ALTIS-Ausdruck) beigefügten Kenndaten bzw. Adressen der Altflächen sind bei den weiteren Planungen zu beachten.
 - Alle Maßnahmen an Gebäuden/Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe nachrichtliche Darstellung) bedürfen einer gesonderten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde), Landkreis Gießen.

- Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen. Rechtzeitig vor Baumaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände sind einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- Die Plandarstellung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgte auf dem digitalen Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK), Stand 2003.





STADT LOLLAR STADTTEIL LOLLAR

Bebauungsplan Nr. 1.28 Bebauungsplan der Innenentwicklung "Ehemaliger Güterbahnhof"

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 09.12.2007.</p> <p><i>J. Wawer</i> Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Behörden Auf die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet.</p> <p>Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 07.01.2008 bis 08.02.2008.</p> <p>Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte vom 31.05.2010 bis 02.07.2010.</p>
<p>Beteiligung der Öffentlichkeit Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet.</p> <p>Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 07.01.2008 bis 08.02.2008.</p> <p>Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 21.12.2007.</p> <p>Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt vom 31.05.2010 bis 02.07.2010.</p> <p>Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung erfolgt am 21.05.2010.</p> <p><i>J. Wawer</i> Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 02.09.2010.</p> <p><i>J. Wawer</i> Bürgermeister</p>
<p>AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Zur Rechtskraft gebracht durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lollar am 19.05.2010...</p>	
<p>Exemplar für Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p>	
<p>Dipl.-Ing. Christoph Henkel Stadt- und Landschaftsplanung</p> <p>Forsthausstraße 5 • 35435 Wettenberg Tel.: 06406/8344433 christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de</p>	
<p>Bearbeitung: Henkel</p> <p style="text-align: right;">Stand: Mai 2010, August 2010</p>	