



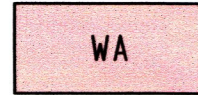
**Zeichenerklärung**

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

- 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4

- 2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. III

- 2.4. Höhe baulicher Anlagen

in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß  
Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Offene Bauweise



- 3.2. Baugrenze

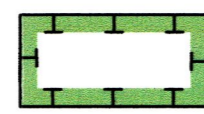


**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



**5. Sonstige Planzeichen**

- 5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

**Textliche Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
  - 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - 1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
  - 1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
  - 1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
  - 1.6 Gebäudehöhen gem. §16 (3) BauNVO  
Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen ist ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRFB-EG) zu messen.

- 2. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten. Dazu sind Laub-Sträucher und Laub-Bäume (II. Ordnung) gem. Pflanzliste als geschlossene Hecke zu pflanzen (1 Pflanze /1,5 m²).

- 2.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

- 2.3 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein first-überschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

- 2.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

- 2.5 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

- 2.6 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen.

- 2.7 Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.

- 3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB  
Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 wird den potenziellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)**

- 1. Dachbegrünung
  - 1.1 Flach- und flachgeneigte Dächer (0°-15°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.
  - 1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

- 2. Abwasseranlagen gem. §39 HBO

- 2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mind. 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen.

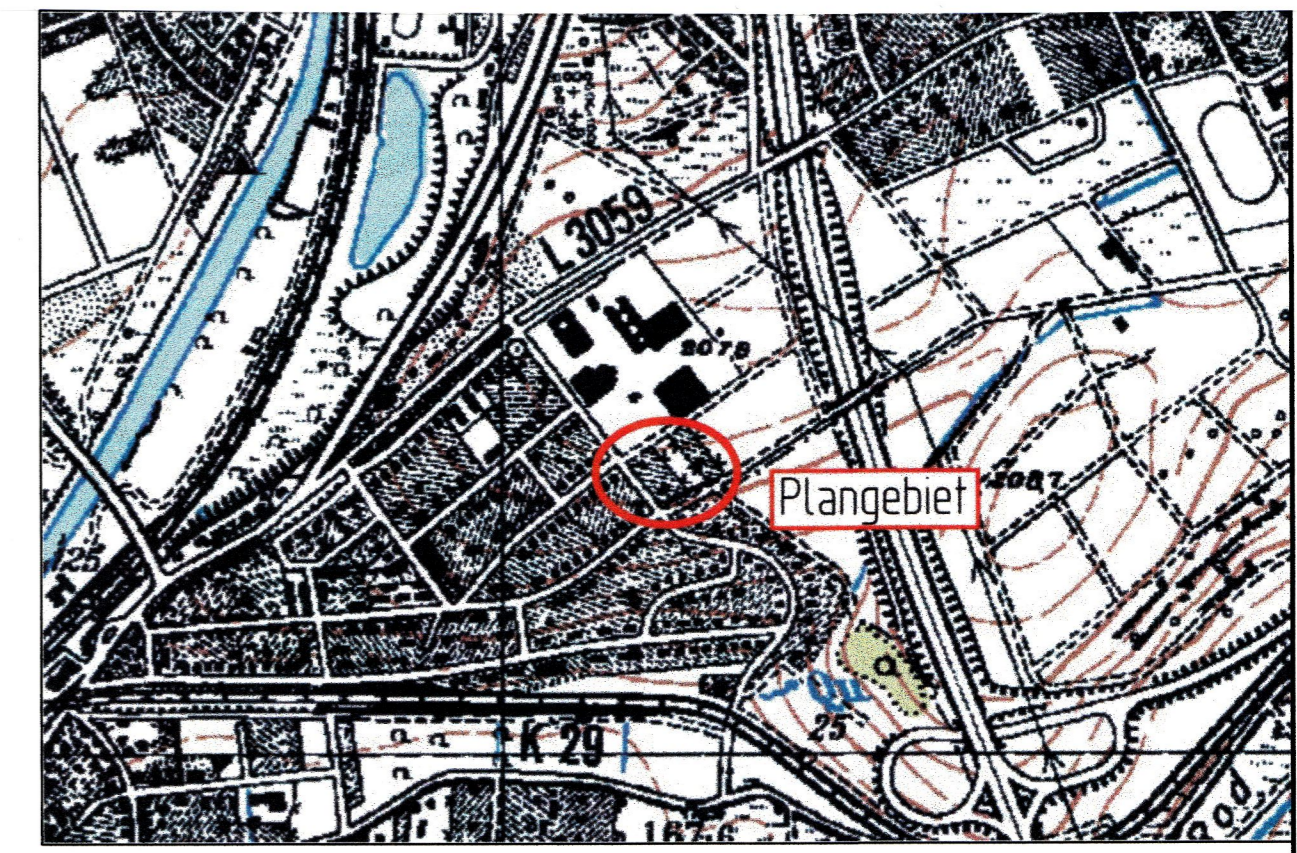
**III. Hinweise**

- 1. Bodendenkmäler (§20 HDSchG)  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Wasserwirtschaftliche Hinweise  
Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

**IV. Pflanzliste**

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

- 1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten):
- 2. Laubbäume:  
Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
Stieleiche - Quercus robur  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Feldahorn - Acer campestre  
Bergahorn - Acer pseudoplatanus  
Traubeneiche - Quercus petraea  
Esche - Fraxinus excelsior
- 3. Sträucher:  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Hasel - Corylus avellana  
Hundsrose - Rosa canina  
Schlehe - Prunus spinosa  
Hartriegel - Cornus sanguinea  
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Echte Brombeere - Rubus fruticosus  
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- 4. Schmitthacken:  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Feldahorn - Acer campestre  
Weißdorn - Crataegus monogyna
- 5. Fassadengrün:  
Efeu - Hedera helix  
Walddrebe - Clematis vitalba  
Hopfen - Humulus lupulus  
Jelängerjelierer - Lonicera caprifolium  
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi  
Duff-Geißblatt - Lonicera heckerotii  
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia  
Dreitappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata  
Weinrebe - Vitis vinifera  
Blåuregen - Wisteria sinensis



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

**Planunterlagen**

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALK-Daten der Stadt Lollar.

**Offenlegung**

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.06.2006 bis einschließlich 28.07.2006 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.06.2006.



**Satzungsbeschluss**

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar am 14.09.2006.



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 22.09.2006 in Kraft.



**BAULEITPLANUNG DER STADT LOLLAR**

MAGISTRAT DER STADT LOLLAR HÖLZMÖHLER WEG 76 35457 LOLLAR

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1.29 "AM SCHIFFENWEG" IN DER GEMARKUNG LOLLAR**

OBJEKT NR. 0631	Rechtswirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 1.000
--------------------	------------------------	------------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Mai 2006, September 2006

BEARBEITET:	VOLLHARDT	CAD:	SMI
-------------	-----------	------	-----

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de