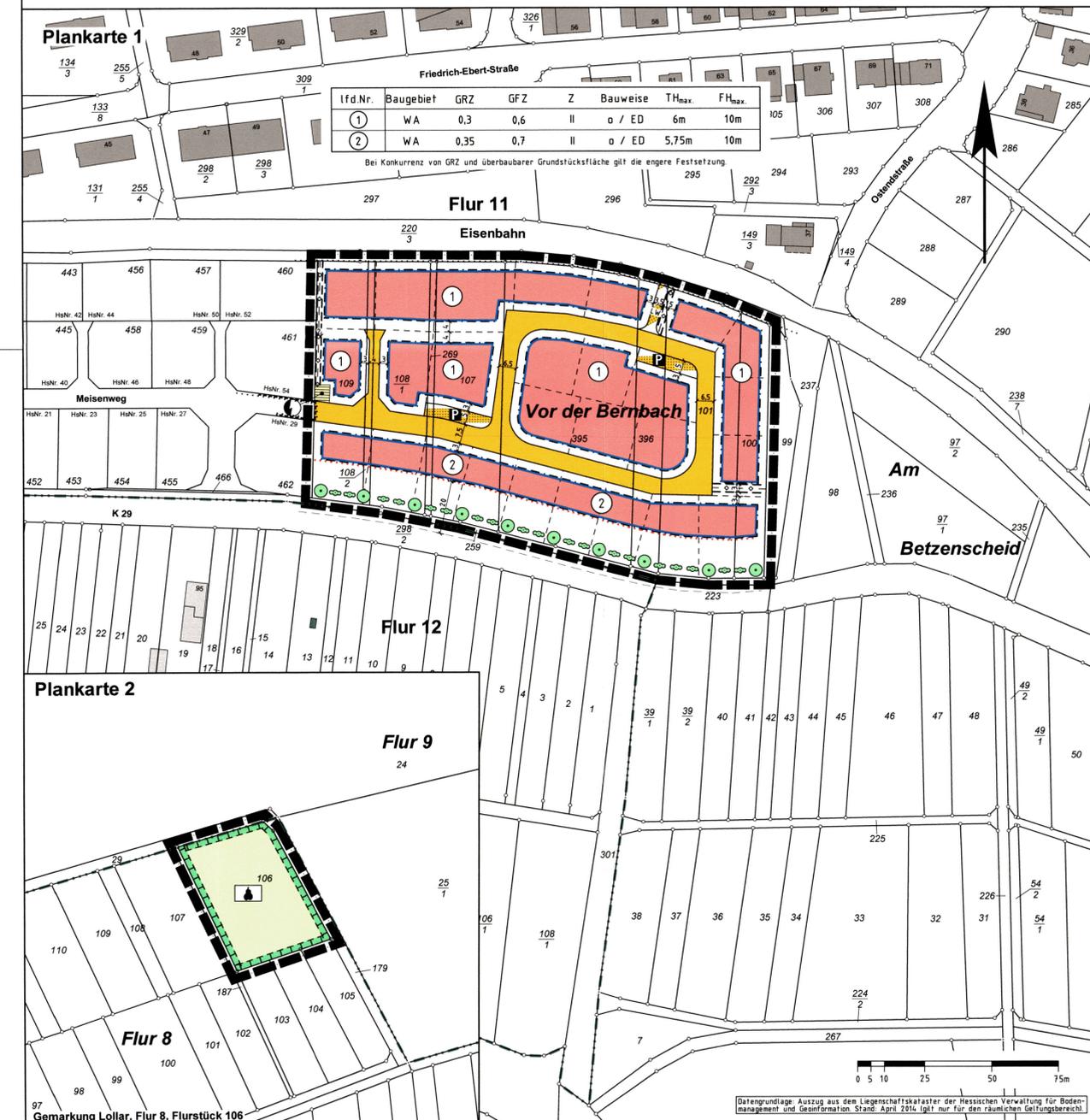


Stadt Lollar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.6 "Lumdaniederung"

3. Änderung im Bereich "Vor der Bernbach"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457);
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 818);
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338);
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.5		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2		Grundflächenzahl (IGRZ)
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss -Fußboden
1.2.2.5		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
1.2.3		Bauweise, Baugruppen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.3.3.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
1.2.3.3.2		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO) sind hier Stellplätze zulässig
1.2.4		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.3.2		Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
1.2.5.1		Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität (Trafostation)
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel Streuobstwiese
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.6.3		Anpflanzung von Sträuchern
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Stromkabel
1.2.7.2		Kabel (unverbindlich)
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8		Sonstige Darstellungen
1.2.8.1		Vermaßung (verbindlich)
1.2.8.2		Gebäude (Bestand)
1.2.8.3		Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStVG
1.2.9		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.9.1		Telekommunikationslinien der Telekom (nicht eingemessen)
1.2.9.2		Stromtrasse der Stadtwerke Gießen (nicht eingemessen)

2

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:
2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes; für Teilbaugebiete der lfd. Nr.1 und 2 gilt:
2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr.1 darf die maximale Traufhöhe der Gebäude 6 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr.2 darf die maximale Traufhöhe der Gebäude 5,75 m nicht überschreiten. Bei versetzten Pultdächern gilt die Traufhöhe für das untere Pultdach. Bei Zwerchhäusern und Gauben sind Abweichungen von der Haupttraufe zulässig.
2.2.2 Als Bezugspunkte für die Traufhöhe werden festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut. Ausnahme: Im Bereich von Erkern, die der Haupttraufe untergeordnet sind, ist ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr.1 eine Traufhöhe von 6,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr.2 eine Traufhöhe von 6 m zulässig. Die Traufhöhe bei Staffageschossen entspricht der Oberkante des Gebäudes.
2.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:
2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO:
2.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m. In der Bauverbotszone sind Hochbauten unzulässig.
2.3.2 Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder weitflüchsiges Pflaster).
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
In den Teilbaugebieten der lfd. Nr.1 und 2 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
2.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserundurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfügeanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB:
2.6 **Entwicklungsziel: Streuobstwiese**
Maßnahmen: Auf der Fläche (Gemarkung Lollar, Flur 8, Flurstück 106) ist je angefangene 150 m² ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Fläche soll als ein- bis zweischichtiges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahnung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:
2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:
Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (1.2.6.2 und 1.2.6.3): Anpflanzung bei Sträuchern: mind. 4 Einzelpflanzen je Symbol (Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 2-3 Exemplaren). Bei Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung je Symbol 1 Laubbäum.
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
2.8 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
sowie bewährte Obstbaumsorten		
Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartfistel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Eucryphia europaea	-	Pflaumenblücher
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Kletterpflanzen		
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:
2.9 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

3

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)
Dachgestaltung:
3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt:
3.1.1 Dachneigung:
Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
3.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffageschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 3° bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
3.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
3.1.4 Dachendeckung:
Zur Dachendeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farböne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachendeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
3.1.5 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
Einfriedigungen:
3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO zu Einfriedigungen:
3.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.
3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Koche- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 5m zulässig.
Grundstücksfreiflächen:
3.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:
Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25% der Einzelpflanzen eingestreut werden.
Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)
4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
4.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.3 Satz 3 HWG gilt für die Gebäude:
Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Regenwasserzisterne mit einem Inhalt von mind. 5 m³ zu errichten.
Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise
5.1 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.
5.2 Gemäß § 20 HDStGH:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStGH wird verwiesen.
5.3 Gemäß § 55 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
5.4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:
Sollte die maximale Firsthöhe von 10,00 m über Grund bei Bauanträgen bzw. Befreiungsanträgen überschritten werden, so ist eine Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erforderlich.
5.5 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht:
Der Planungsraum liegt im Bergfreien.
5.6 Im Plangebiet befinden sich entlang der Randzonen Telekommunikationslinien der Telekom.
5.7 Im Plangebiet befinden sich entlang der Randzonen Stromtrassen der Stadtwerke Gießen.
Verfahrensvermerke:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.05.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.08.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB* wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.08.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB* erfolgte in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 02.10.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.10.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **11.02.2016**

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lollarer Nachrichten.

*Änderung des Verfahrens, siehe Kapitel 1.2 der Begründung

Ausfertigervermerk:
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 **27.06.2016**

Bürgermeister

Lollar, den **18.07.2016**

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: **01.07.2016**

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 13.04.2015
17.08.2015
22.10.2015
07.12.2015
Bearbeitet: Wolf, Ferber
CAD: Ferber
Maßstab: 1:1000