

Stadt Lollar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.6 "Lumdaniegerung" - 4. Änderung

im Bereich Fasanenweg - Meisenweg



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
- Flurnummer
- 128 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Sonstige Planzeichen

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Bemaßung (verbindlich)
- Gebäude (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	11,0 m

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. 1.6 „Lumdaniegerung“ und des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Lumdaniegerung“ - 1. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 1.6 „Lumdaniegerung“ - 4. 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. § 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.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt: Gemessen wird ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
 - 1.2.2 Das Kellerschoss darf im Mittel maximal 0,2 m aus dem Gelände herausragen.
- 1.3 **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 der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- 1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
 Stellplätze, Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rastkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 1.5 **Artenliste:**
 Artenauswahl des Pflanzgutes (Empfehlung) 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
 Kleinbäume (Höhe 7 - 12/15 m):
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Salix caprea Sal-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sorbus aria Echte Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Sträucher:
 Berberis vulgaris Gew. Berberitze
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana Gemeine Hasel
 Ligustrum vulgare Gew. Liguster
 Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Gewöhnlicher Spindelstrauch
 Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Rosa canina Hunds-Rose
 Rosa tomentosa Filz-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Kletter- und Schlingpflanzen:
 Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
 Hedera helix Gemeiner Efeu
 Lonicera caprifolium Wohlriechendes Geißblatt
 Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
 Vitis vinifera Echter Wein
- 1.6 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB:**
 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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 2.1 **Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:**
 Dachneigung:
 2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeldächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 40°.
 2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 7° bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden, außer Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.
 2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 Dacheindeckung:
 2.1.4 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
 2.1.5 Gauen sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Eindeckung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
- 2.2 **Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
 2.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlaten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.
 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
 2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzbäume bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m zulässig.
- 2.3 **Grundstücksreifflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Mind. 80% der Grundstücksreifflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder Grünfläche zu gestalten.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 3.1 **Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:**
 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwasserernüchterung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 3.1.2 Das Dachflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 4.1 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.
- 4.2 Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- 4.3 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.
- 4.4 Im Plangebiet sind mindestens ein Vogel-Nistkasten sowie mindestens ein Fledermaus- Nistkasten an Gehöuden (möglichst Obstbäumen) bzw. im Gebäudebestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
- 4.5 Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH.
- 4.6 Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH.
- 4.7 Bergaufsicht:
 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.
- 4.8 Gemäß § 23 Abs. 2 HStG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
- 4.9 Gemäß § 23 Abs. 2 HStG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.03.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.01.2019
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2019 bis einschließlich 22.02.2019
- 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 23.05.2019
- 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 10.07.2019

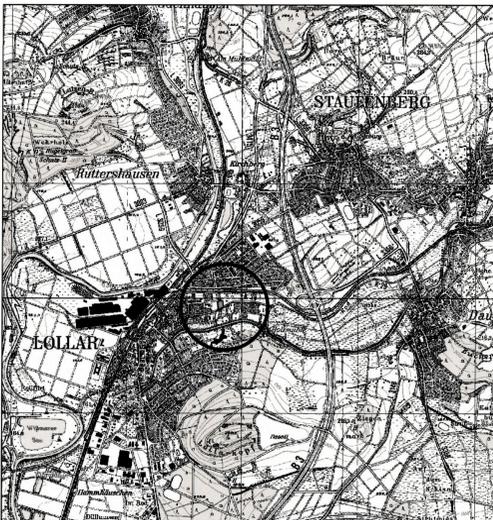
[Signature]
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 12.07.2019

Lollar, den 23.07.2019

[Signature]
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 064039937-0 Fax. 064039937-30

Stand: 09.11.2017
 14.03.2018
 12.11.2018
 28.01.2019
 16.04.2019

Stadt Lollar, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 1.6 "Lumdaniegerung" - 4. Änderung
 im Bereich Fasanenweg - Meisenweg
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
 Satzung

Bearbeiter: Ferber
 CAD: Weistern
 Maßstab: 1:500