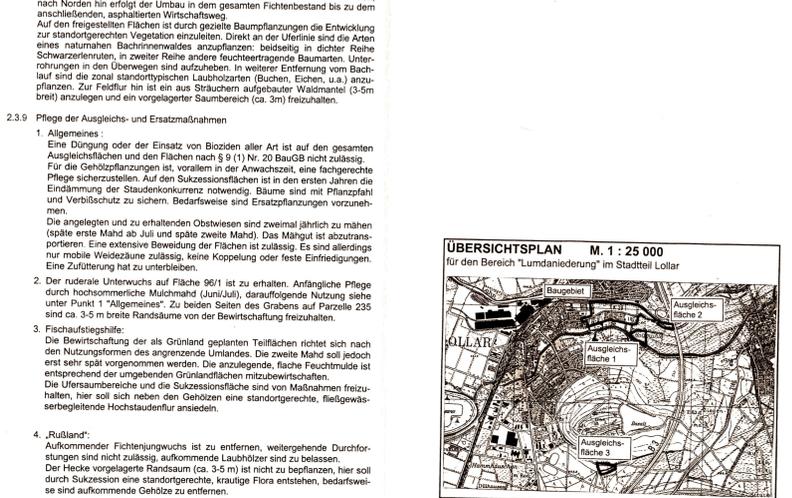




- 2.5.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Interne Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB
 - 1. Fläche nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB am Oststrand des geplanten Bebauungsgebietes Diese zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche umfasst Teilbereiche der Flur 12, Flurstücke 98, 236, 97/1, 97/2, 235, 96/1 und einen Teil der an diese Flurstücke angrenzenden K29. Auf diesen Flächen sind Obstbaumwiesen anzulegen. Die in der Fläche nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB liegenden Teilbereiche der K29 sind zu entsiegeln. Auf diesen entsiegelten Gebieten und den bisher unter Ackernutzung stehenden Flächen (Flurstücke 97/1, 97/2) ist Grünland herzustellen (Flussauflage). Auf den Teilen der Flurstücke 105, 106, 107 und 258 sind Streuchwiesen anzupflanzen, als Unterwuchs ist hier durch Einsatz Grünland zu etablieren. Die bestehende Streuchwiese auf dem Teil des Flurstückes 104 ist zu erhalten und zu pflegen.
 - 2. Grünstreifen nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB am Südrand des Planungsgebietes Am Süd- und Oststrand des geplanten Bebauungsgebietes ist ein 10,0 m breiter Grünstreifen nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB festzusetzen, auf dem unter anderem die Niederschläge aus dem Gebiet zu dem zwischen Bebauungsgebiet und Lunda liegenden, geplanten Regenwasserentlastungsbecken abgeleitet werden sollen. Die Regenwasserentlastung ist als flacher, muldenartiger Graben auszugestalten. Soweit möglich, ist auf technische Vormaßnahmen zu verzichten. Zusätzlich zur Anlage der Regenwasserentlastungsmulden sind auf diesen Flächen Obstbaumhochstämme nach Pflanzliste in einem Abstand von ca. 7 m anzupflanzen. Innerhalb der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB befindliche Teile der Parzellen 28, 29, 31/1, 31/2, 34, 35, 36 und 39 sind die vorhandenen Grünstrukturen zu schützen und zu entwickeln, weitere Pflanzungen sollen lediglich dem Erhalt dienen (z.B. durch abgängige alte Obstbäume entstehende Lücken sollen geschlossen werden).
 - Externe Ausgleichs-/Kompenationsfläche
 - 1. Fischauflagefläche an der "Holzmühle" Im Bereich der Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, Flur 12, Flurstücke 8, 267, 10, u. 227 ist von der Lunda oberhalb des Holzschweifers, wobei der technische Wehrrkörper nicht beeinträchtigt werden darf, ein Umgehungsgerinne (Bypass) abzuwehren (näheres regelt die Ausführungsplanung).
 - Gestaltung der Ausgleichsflächen/Entsiegelung Auf der Südseite des anzulegenden Umgehungsgerinnes und an die Uferlinie des am nördlichen Rand des Ausgleichsgebietes liegenden Grabens (Parzelle 267) sind direkt an die Mittelwasserlinie in dichter Reihe Schwarzenerle zu pflanzen. Im Anschluss an diese Erlereihe soll auf einem ca. 10 m breiten Uferstreifen im Abstand von ca. 5-10 m eine Anpflanzung von Baurweiden erfolgen (siehe Pflanzliste). Zwischen Lunda und Umgehungsgerinne sind initiale Gehölzpflanzungen durchzuführen, der Unterwuchs soll durch Sukzession einstellen. Die Gewässerparzelle wird von Maßnahmen ausgespart, die Gewässerunterhaltung bleibt möglich. Die Nordseite des Umgehungsgerinnes ist nicht zu bepflanzen, um auch hier eventuell notwendige Gewässerunterhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen. Auf dieser Seite ist ein ca. 5 m breiter Uferstreifen mit der Bewirtschaftung freizulassen, hier soll sich durch Sukzessionsprozesse eine Uferstandortflur entwickeln (näheres regelt die Ausführungsplanung). Auf der anschließenden Fläche (derzeit unter Ackernutzung) ist extensiv genutztes Grünland anzulegen. Hier sollen sich Grünlandgesellschaften fruchtbar bis wechselfeuchter Standorte entwickeln, wie sie auch in der näheren Umgebung der Ausgleichsflächen existieren. Im zentralen Teil dieser Grünlandfläche ist auf einer Fläche von ca. 1500 m² eine flache Feuchtwiese (Plumede) anzulegen. Diese Fläche ist ebenfalls als Grünlandfläche herzustellen und entsprechend zu bewirtschaften.
 - 2. Neuanlage einer Obstbaumwiese zwischen K29 und Eisenbahntrasse Gießen: Allendorf (Flur 11, Flurstücke 65/1 und 65/3) Auf diesen relativ strukturreichen Flächen sind im Abstand von ca. 8 m in hängenden Reihen Obstbaumhochstämme regionaler Sorten anzupflanzen, empfehlenswert sind Äpfel und besonders Birnen, zwischen den Reihen sollen teilweise breitere Freiflächen verbleiben (ca. 12 m). Die Flächen sind als Grünlandfläche herzustellen und entsprechend zu bewirtschaften. Auf der Südseite des Baches ist ein Streifen in einer Breite von 20 m umzubauen, nach Norden hin erfolgt der Umbau in dem gesamten Fichtenbestand bis zu dem anschließenden, asphaltierten Wirtschaftsweg. Auf den freigestellten Flächen ist durch gezielte Baumpflanzungen die Entwicklung zur standortgerechten Vegetation einzuleiten. Direkt an der Uferlinie sind die Arten eines naturnahen Baumwiesens anzupflanzen: beispielsweise in dichter Reihe Schwarzerlen, in zweiter Reihe andere feuchtefertrigende Baumarten. Unterrohrungen in den Überwegen sind aufzuheben. In weiterer Entfernung vom Bachlauf sind die zonal standortgerechten Laubbäume (Buche, Eiche, Ulme) anzupflanzen. Zur Feldflur hin ist auf Strauchern aufgebauter Waldmäntel (0,5-3 m breit) anzulegen und ein vorgelegter Saumbereich (ca. 3m) freizuhalten.
- 2.3.9 Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
1. Allgemeines: Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden aller Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen und den Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB nicht zulässig. Für die Gehölzpflanzungen ist, vor allem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Auf den Sukzessionsflächen ist in den ersten Jahren die Eindämmung der Staudenkonkurrenz notwendig. Bäume sind mit Pflanzstift und Verblisschutz zu sichern. Bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die angelegten und zu erhaltenden Obstwiesen sind zweimal jährlich zu mähen (späte erste Mahd ab Juli und späte zweite Mahd). Das Mahgut ist akkurat zu portieren. Eine extensive Beweidung der Flächen ist zulässig. Es sind allerdings nur mobile Weidestiere zulässig, keine Koppelung oder feste Einfriedungen. Eine Züchtung hat zu unterbleiben.
 2. Der ruderale Unterwuchs auf Fläche 96/1 ist zu erhalten. Anfängliche Pflege durch hochsommerliche Mulchmahd (Juni/Juli), darauffolgende Nutzung siehe unter Punkt 1 "Allgemeines". Zu beiden Seiten des Grabens auf Parzelle 235 sind ca. 3-5 m breite Randsäume von der Bewirtschaftung freizuhalten.
 3. Fischauflagefläche: Die Bewirtschaftung der als Grünland geplanten Teilflächen richtet sich nach den Nutzungsformen des angrenzenden Umlandes. Die zweite Mahd soll jedoch erst sehr spät vorgenommen werden. Die anzulegende flache Feuchtwiese ist entsprechend der umgebenden Grünlandflächen mitzubewirtschaften. Die Uferstandortflure und die Sukzessionsfläche sind von Maßnahmen freizulassen, hier soll sich neben den Gehölzen eine standortgerechte, fließwegserbegleitende Hochstaudenflur ansiedeln.
 4. "Rufland": Aufkommender Fichtenzunahme ist zu entfernen, weitgehende Durchforstungen sind nicht zulässig, aufkommende Laubbäume sind zu belassen. Der Hecke vorgelegte Randsaum (ca. 3-5 m) ist nicht zu bepflanzen, hier soll durch Sukzession eine standortgerechte, krautige Flora entstehen, bedarfsweise sind aufkommende Gehölze zu entfernen.



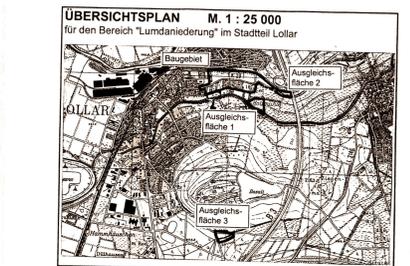
BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

	Öffentliches Gebäude
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Fluggrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücknummer
	Wiese
	Garten

- RECHTSGRUNDLAGEN**
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) sind in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltend fassend.
- 1. PLANZEICHNERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - SOB Sondergebiet Seniorenheim
- 1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
 - Geschöfflächenzahl
 - II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - o Offene Bauweise
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
- 1.4 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.5 VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
 - Sichtdreieck
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - ST Stellplätze
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
- 1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Transformatorstation
 - 20 kV-Freileitung
- 1.7 GRÜNLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Verkehrsrünst
 - V Verkehrsgrün
- 1.8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
 - Sukzessionsfläche
 - Wechselfeuchtes Grünland
 - Ufer- bzw. Krautsaum
 - Obstwiese

- 1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Regenrückhalteanlage (Auswahlgründung)
 - Graben
 - Unverbindliche Grundstücksgrenzen
 - Böschung (sind auf privaten Grundstücken zu dulden)
 - Hauptfruchtstrich (Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig)
 - Schallschutzklasse für Fenster (Klasse 2)
- 2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
- 2.1 Gem. § 20 (3) BAUNVO
- 2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschöfflächen mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BAUNVO
- 2.2.1 Die teilweise Außenwandhöhe bei zweigeschossiger Bauweise darf max. 6,50 m betragen und bei dreigeschossiger Bauweise max. 9,50 m, gemessen von natürlichen Geländehorizont bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.
- 2.2.2 Die teilweise Außenwandhöhe bei zweigeschossiger Bauweise darf max. 6,50 m betragen und bei dreigeschossiger Bauweise max. 9,50 m, gemessen von natürlichen Geländehorizont bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.

- 2.3 Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24**
- 2.3.1 Bei der dreigeschossigen Bauweise entlang der neu geplanten K29 und der Bahnlinie sind die Wohn- und Schlafräume nach Süden und die Wirtschafts- und Sanitäräume nach Norden auszurichten.
- 2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BAUNVO**
- 2.4.1 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- 2.4.2 Stellplätze und Carports sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- 2.5 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
- 2.5.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schotterstein in das Grundwasser zu befestigen ist.
- 2.5.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wandbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Hölzmauer, weimächtige Drahtzaune). Außer Trocken- und Stützmauern sind Mauern und Mauersockel nicht zulässig.
- 2.5.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Die Gärten sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen (Obstbäume und -sträucher, Gemüse- und Kräutergarten, Komposthaufen, begrünte Fassadenflächen, Spalierobst, Blumengärten). Für weitere Grünflächen sind freiwachsende Hecken aus einheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste, Trockenmauern, Kränzenwiesen, naturnahe Teiche anzulegen. Mindestens 5 der genannten Elemente sind anzulegen. Eine Düngung ist nur mit organischen, huminstärkenden Stoffen zulässig.
- 2.5.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sollen mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst begrünt werden. Bei Flachdächern und fachgebunden Dächern unter 20° Dachneigung soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden.
- 2.5.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 2.5.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkrönigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserundurchlässig auszubauen.
- 2.5.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziff. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 6a (1) Bundesnaturschutzgesetz für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Für die öffentlichen Erschließungsvorhaben gilt die im Bereich "Rufland", festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB für die Anlage eines Au- und Laubhochwaldes.
- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun sowie grau bis schwarz zulässig.
- 3.2 Als Dachformen werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.
- 3.3 Dachschneise und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insoweit dürfen Dachschneise und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen (Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig).
- 4. HINWEISE**
- 4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächennasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 4.3 Dachablaufwasser von Regenwasseranlagen bereitet hygienische Probleme. Die direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen ist verboten. Die DIN 1988, Teile 1-8 ist zu beachten.
- 4.4 Die Oberflächenentwässerung bzw. Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Um Fehlanläufe zu vermeiden, ist vor Anschluß an das öffentliche Kanalsystem das Bauamt der Stadt Lollar einzubeziehen.
- 4.5 Auf eine Unterkellerung sollte aus Grundwassergründen verzichtet werden. Der Ausbau von Streifenfundamenten o.ä. anliegender Ausbau kann auf druck eingebaute werden, wenn eine wesentliche, mit nachträglichen Beeinträchtigungen verbundene Geländeaufhöhung nicht zu erwarten ist.
- 4.6 Ein notwendiges Regenrückhaltebecken für die Bauplattenentwässerung wird als "Stapelteich" der Wasserhaltung in der Bauphase dienen.
- 4.7 Dachablaufwasser von Regenwasseranlagen bereitet hygienische Probleme. Die direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen ist verboten. Die DIN 1988, Teile 1-8 ist zu beachten.
- 4.8 Die Oberflächenentwässerung bzw. die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Um Fehlanläufe zu vermeiden, ist vor Anschluß an das öffentliche Kanalsystem das Bauamt der Stadt Lollar einzubeziehen.



AUFSCHLÜßLICHE BESCHLÜSSE
Auftrag des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.04.1996.

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 04.07.1994 bis 15.07.1994.

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 08.05.1996 bis 07.06.1996, öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptstatut am 23.04.1996, vollendet.

SATZUNGSBESCHLÜSSE
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 02.05.1996, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

AMTLICHE BAKANNNTMACHUNG
17.09.1996

STADT LOLLAR
STADTLEITER

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.6
"LUMDANIEDERUNG"

PLANUNGSSTAND: Juni 1995, Nov. 1995, Jan. 1996, April 1996, Okt. 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD
TULFENWEG 9
TEL.: 0641 - 94029-0
FAX: 0641 - 94029-50