

Stadt Lollar, Stadtteil Lollar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

"Einshäuser Weg 4 - 10"



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), Planzeicherverordnung 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 (GVBl. 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).

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
- 1.2 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 (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Gebäudeoberkante in m ü NN, siehe auch textliche Festsetzung 2.1
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 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 Privatstraße
- 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: Mülltonnensammelplatz
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im WA; hier:
- 1.2.6.1.1 Stellplätze
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Stromkabel der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)
- 1.2.8.3 Gasleitungen der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.11 „Einshäuser Weg“ sowie der 1. Änderung werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einshäuser Weg 4 - 10“ aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 und 2 gilt:

Im Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 1 darf die maximale Oberkante der Gebäude (Hauptgebäude) 177,5 m ü NN und im Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 2 darf die maximale Oberkante der Gebäude (Hauptgebäude) 174,5 m ü NN nicht überschreiten.

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB: Im Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 7 Wohnungen und im Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 2 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

2.4.2 Je vier Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (s. Artenliste).

Artenliste

2.5 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: H, 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Bäume 2. Ordnung:	- Pyrus pyrastrer	Feldahorn	- Acer campestre
Wildbirne	- Sorbus aucuparia	Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Salix caprea	Wildapfel	- Malus sylvestris
Salweide			

Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:

2.6 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhaben-träger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

4.1 **Stellplätze:**
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 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Gemäß § 55 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, 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.

4.4 Deutsche Telekom
Im Planungsbereich befinden sich entlang der Randzonen Telekommunikationslinien der Telekom.

4.5 EnergieNetz Mitte
Im Planungsbereich befinden sich Strom- und Gasleitungen der EnergieNetz Mitte.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.03.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.04.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.04.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 25.05.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.11.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Lollarer Nachrichten“.

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 30.11.2016

Bürgermeister

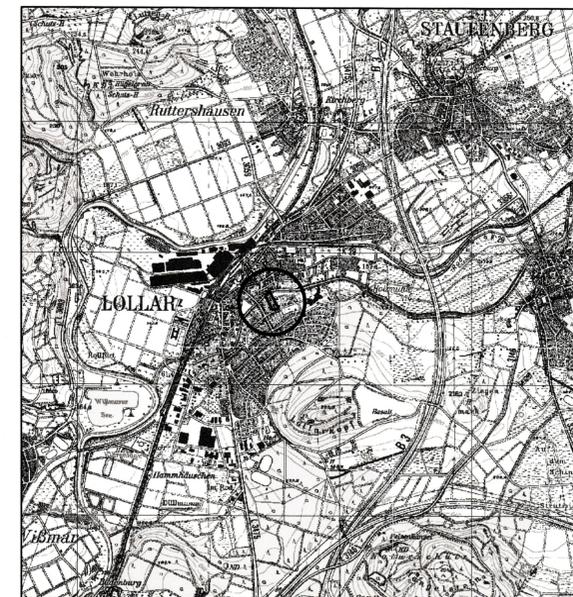
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.12.2016

Lollar, den 01.12.2016

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30	
Stand:	12.01.2016
Stadt Lollar, Stadtteil Lollar	12.02.2016
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.10	09.03.2016
"Einshäuser Weg 4 - 10"	11.08.2016
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	Bearbeitet: Wolf, Ferber
Satzung	CAD: Ferber
	Maßstab: 1:1.000