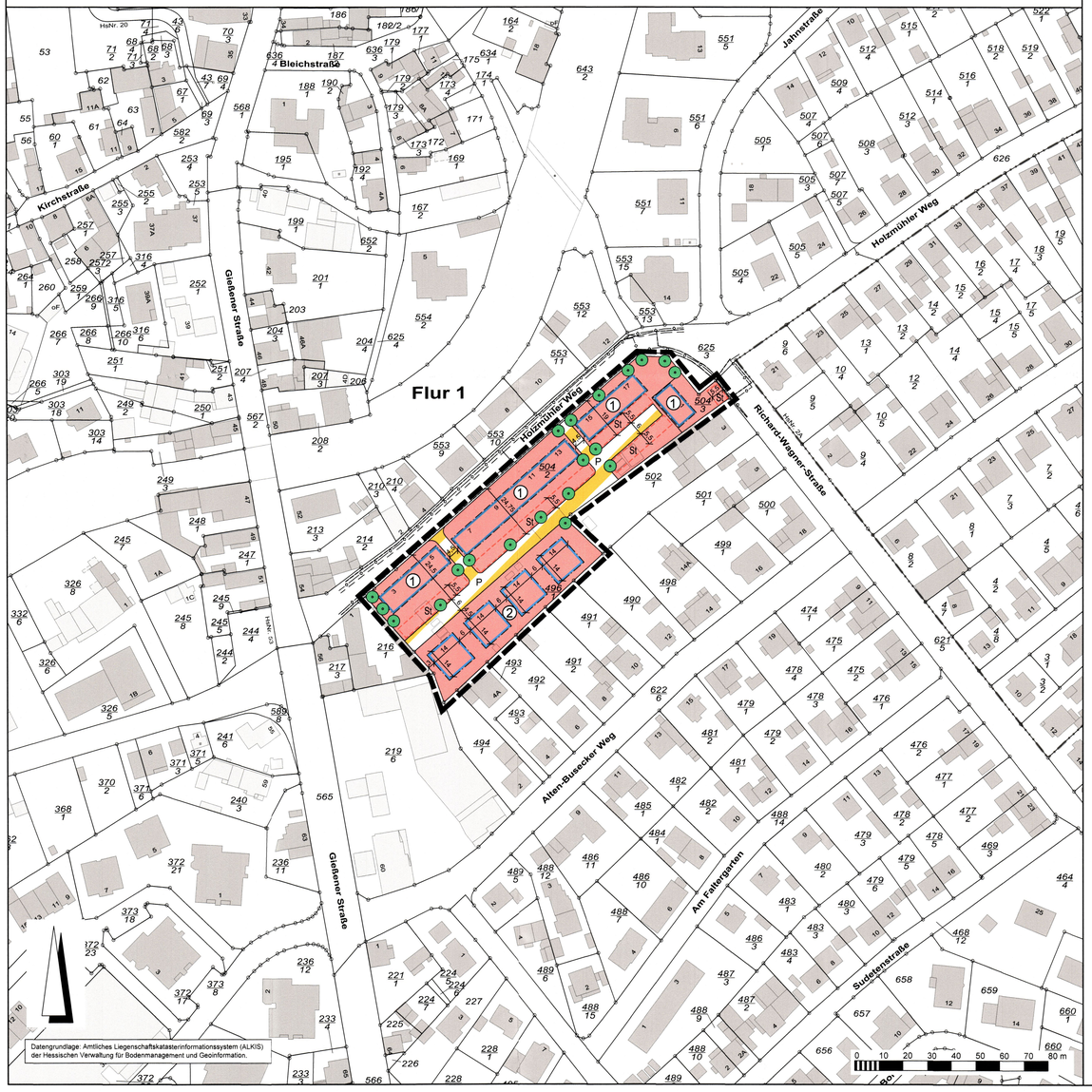
Stadt Lollar, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

"Holzmühler Weg 5A - D"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
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),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 1 — Flurnummer

504/2 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

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) vgl. textliche Festsetzung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — Privatstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Bemaßung (verbindlich)

Stromkabel der EnergieNetz Mitte GmbH (Lage unverbindlich)

Gasleitung der EnergieNetz Mitte GmbH (Lage unverbindlich)

Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH (Lage unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,4	1,2	III	-
2	WA	0,35	0,7	II	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

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

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB: Im Allgemeinen Wohngebiet lfd Nr. 2 ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

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

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

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

1.3.2 Je vier Stellplätzen ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (s. Artenliste).

1.4 Artenliste (Auswahl/Empfehlung):
Bäume 2. Ordnung:
Acer platanoides ‚Globosum' - Kugelspitzahorn - 6 - 10 m
Aesculus carnea ‚Briotii' - Scharlachkastanie - bis 22 m
Carpinus betulus - Hainbuche - bis 20 m
Corylus colurna - Baumhasel - 15 - 18 m
Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche - 7 - 10 m
Sorbus aria ‚Magnifica' - Mehlbeere ‚Magnifica' - 6 - 12 m
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere - bis 15 m

1.5 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:
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 Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 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.

3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

3.2 Gemäß § 21 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.

3.3 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.

3.4 Im Plangebiet befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH sowie Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH.

3.5 Im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitensder Komunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit Bodenveränderungen erfasst.
Für das Flurstück 504/2, Flur 1 (Holzmüller Weg 13) existiert ein Altstandort mit der Schlüssel-Nr. 531.013.010.-001.044).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.05.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017

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 09.11.2017

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 12.12.2017

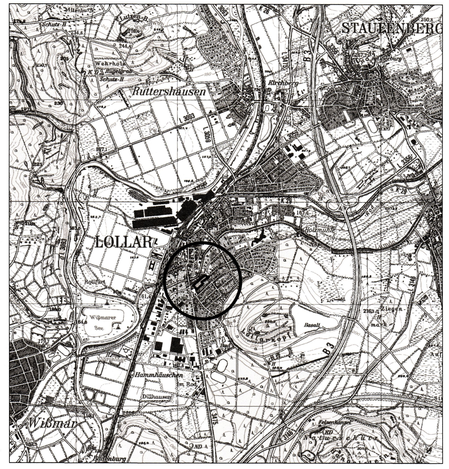
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 22.12.2017

Lollar, den 12.12.2017

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konradi-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Lollar, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
"Holzmühler Weg 5A - D"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Satzung

Stand: 03.04.2017, 24.05.2017, 22.08.2017

Bearbeiter: Ferber, Wolf
CAD: Schneider, Beil

Maßstab: 1: 1.000