



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

—	Grundstücksgrenze	□	Vorhandene Bebauung	FL 3	Flurnummer
- - -	Flurgrenze	○	Obstbaumanlage	125	Flurstücksnummer
- · - · -	Gemeindegrenze	+	Grünland	P 005	Polygonpunkt
- · - · -	Gemarkungsgrenze	+	Mischwald		
- · - · -	Kreisgrenze				

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sen Sondergebiet Seniorenresidenz

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

I, II, III, V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUGRENZE

□ Baugrenze, überbaubare Fläche

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrt

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO**
 2.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenresidenz sind ausschließlich Altenpflegeplätze, Aufenthaltsräume sowie 3 Wohnungen für den Hausmeister und Pflegepersonal zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Ziff. 20 und 25 BauGB**
 2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.2.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 2.2.3 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 m², 1 Strauch = 1 m²).

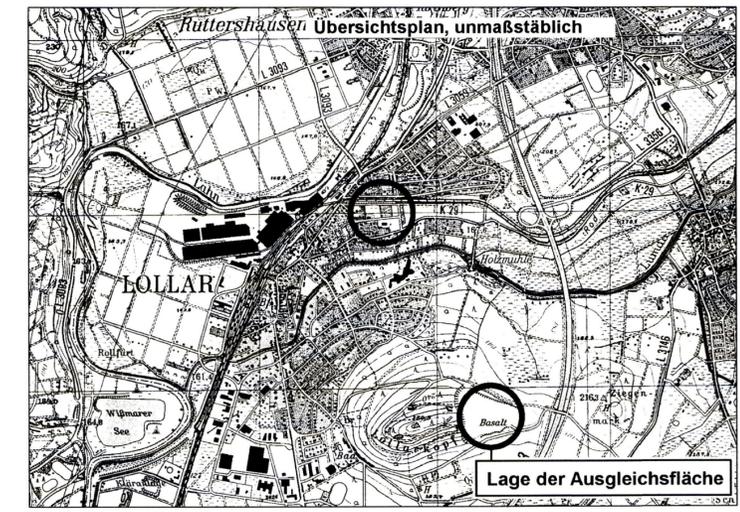
- 2.2.4 Kfz-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 2.3.1 Hinsichtlich der Gewährleistung der zulässigen Lärmwerte in den Innenräumen der Gebäude sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:
 - zum Schutz von Aufenthalts- und Schlafräumen gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.
- 2.4 Gem. § 18 BauNVO**
 2.4.1 Die talseitige Gebäudehöhe darf maximal 12,50 m betragen, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländeanschnitts bis zur Oberkante Dacheindeckung.
- 2.4.2 Es gilt das Geländeaufmaß für das natürliche Gelände. Das Aufmaß ist vor Baubeginn zu erstellen.
- 3. HINWEISE**
 3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder andere archäologische Funde bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 Gemäß § 42 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
- 3.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 3.4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 3.5 Als Ausgleichsmaßnahme wird gemäß dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lollar und dem Vorhabenträger die Entbuschung von 4000m² Basaltformationen im Steinbruch am Lollarkopf, Gemarkung Lollar, Flur 9, Flst. 21 und 22 durchgeführt.

Pflanzlisten zur Begrünung des Plangebietes

- Laubbäume**
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Salix caprea - Salweide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllo - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme
Ulmus glabra - Bergulme
 außerdem: hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten

- Sträucher**
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
Salix caprea - Salweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

- Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung**
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Jelängerjeliere
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Vitis vinifera - Weinrebe
 außerdem: Spalierobst



**STADT LOLLAR
STADTTEIL LOLLAR**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung der Seniorenresidenz“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.04.2005.

Dr. Bernd Wiczorek
 Bürgermeister



BEGLAUBIGUNG

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die untenstehende Abzeichnung mit dem Katasternachweis mit dem Stand vom _____ übereinstimmt.

Ort, Datum Unterschrift

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung vom 30.05.2005.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung vom 06.06.2005 bis zum 17.06.2005.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 23.09.2005.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005.

Dr. Bernd Wiczorek
 Bürgermeister



BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 14.12.2005.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.02.06 in Lollarer Nachrichten

Dr. Bernd Wiczorek
 Bürgermeister



Dr. Bernd Wiczorek
 Bürgermeister



BEARBEITUNG:

henkel + bellach
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Sachbearbeitung: Bellach
 Henkel

35435 WETTENBERG • AM WINGERT 21
 TEL: 0641 / 8778 204 • FAX: / 8778 331
 Bearbeitungsstand: Dezember 2005