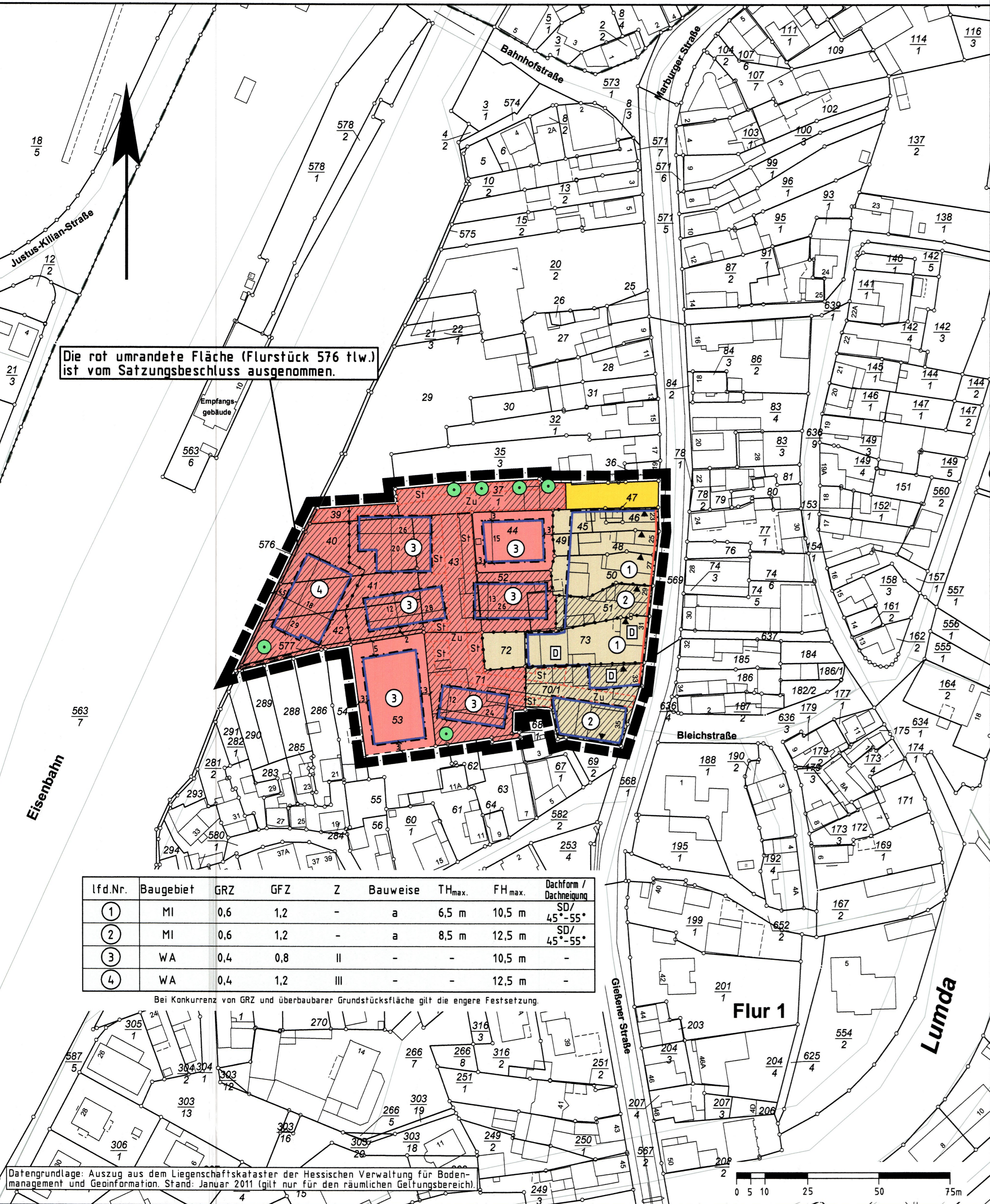


Stadt Lollar, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

"Gießener Straße / Kirchstraße"



Die rot umrandete Fläche (Flurstück 576 tlw.) ist vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH _{max.}	FH _{max.}	Dachform / Dachneigung
1	MI	0,6	1,2	-	a	6,5 m	10,5 m	45°-55°
2	MI	0,6	1,2	-	a	8,5 m	12,5 m	45°-55°
3	WA	0,4	0,8	II	-	-	10,5 m	-
4	WA	0,4	1,2	III	-	-	12,5 m	-

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

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: Januar 2011 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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), Planzeichenverordnung (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 (BGBl. I S. 1509), Hesse: Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 abweichende Bauweise: Es gilt eine einseitige Grenzbebauung. Die Grenze, an die anzubauen ist, ist jeweils durch Pfeile gekennzeichnet.
- 1.2.3.2 Baulinie
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- 1.2.6.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier:
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.7.1.1 Stellplätze
- 1.2.7.1.2 Gemeinschaftszu- und abfahrt, beinhaltet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind (Flurstück 53 und 44)
- 1.2.7.2 Mit Gerechten zugunsten der Flurstücke 288 und 289 zu belastende Fläche
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.5 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2.7.6 Satteldach

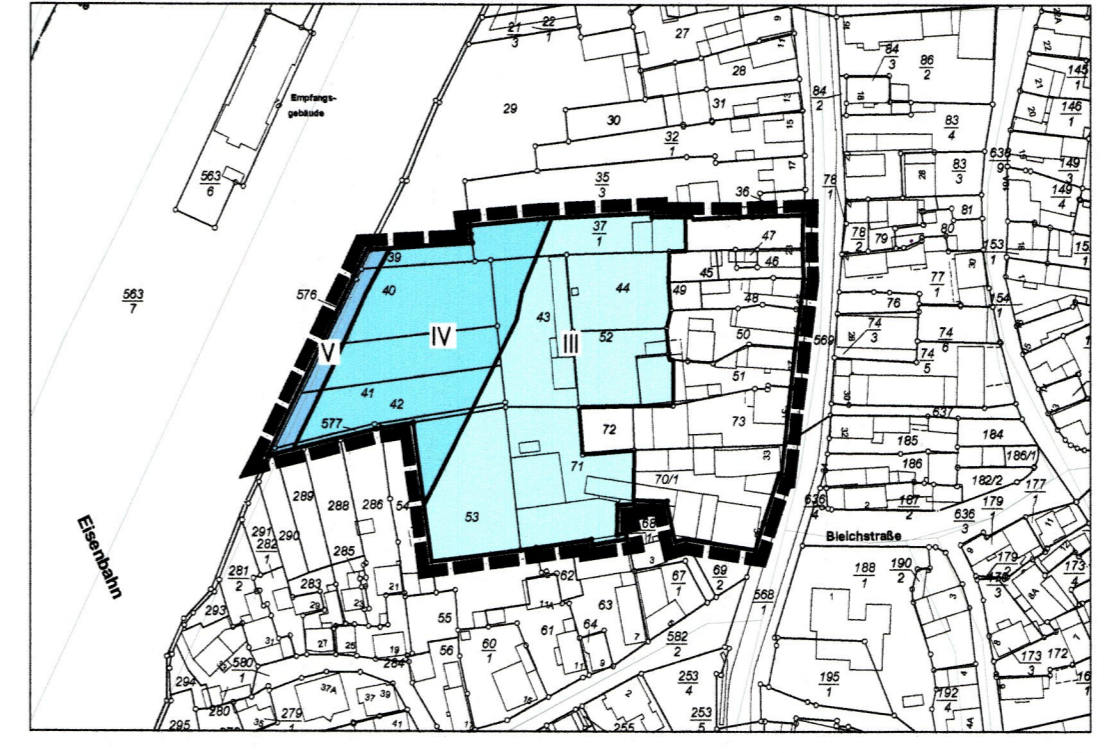
2 Textliche Festsetzungen

- 2.0 Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gießener Straße / Kirchstraße“ ersetzt die bauplanungs- und baunutzungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Stadtkern Lollar“, für die in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen.
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 2.2 Mischgebiet Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ=0,8 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: In den gemäß Übersichtskarte als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

Lärmpegelbereich III erf. R_{w,ref} = 35 dB
Lärmpegelbereich IV erf. R_{w,ref} = 40 dB
Lärmpegelbereich V erf. R_{w,ref} = 45 dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schalldämmender Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich.

Übersichtskarte Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm).

Artenliste:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Steleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB gilt für den in der Plankarte als Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bereich (Ziffer 1.2.7.5): Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat; hier: Wohngebäude.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 3.1 Für Garagen und Stellplätze gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lollar in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.
- 3.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie (Strom und Wärme) ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 3.3 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.4 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 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.
- 3.5 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund- und Fundstellen sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.6 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen:

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungseffekte in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappel), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen
Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Zugang zu Brücken und Durchlässen
Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Oberflächen- und sonstige Abwässer
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnselbentgraben)
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.07.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.11.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.11.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte unter Aussparung des Flurstückes 576 (tlw.) durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2014

Die Bekanntmachungen erfolgten im 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 16.05.2014

Dr. Wiczczonek
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 16.05.2014

Lollar, den 16.05.2014

Dr. Jacoret
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 07.08.2013

Stadt Lollar, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

"Gießener Straße / Kirchstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Salzung

Bearbeitet: Fischer

CAD: ReaDing

Maßstab: 1 : 1.000