

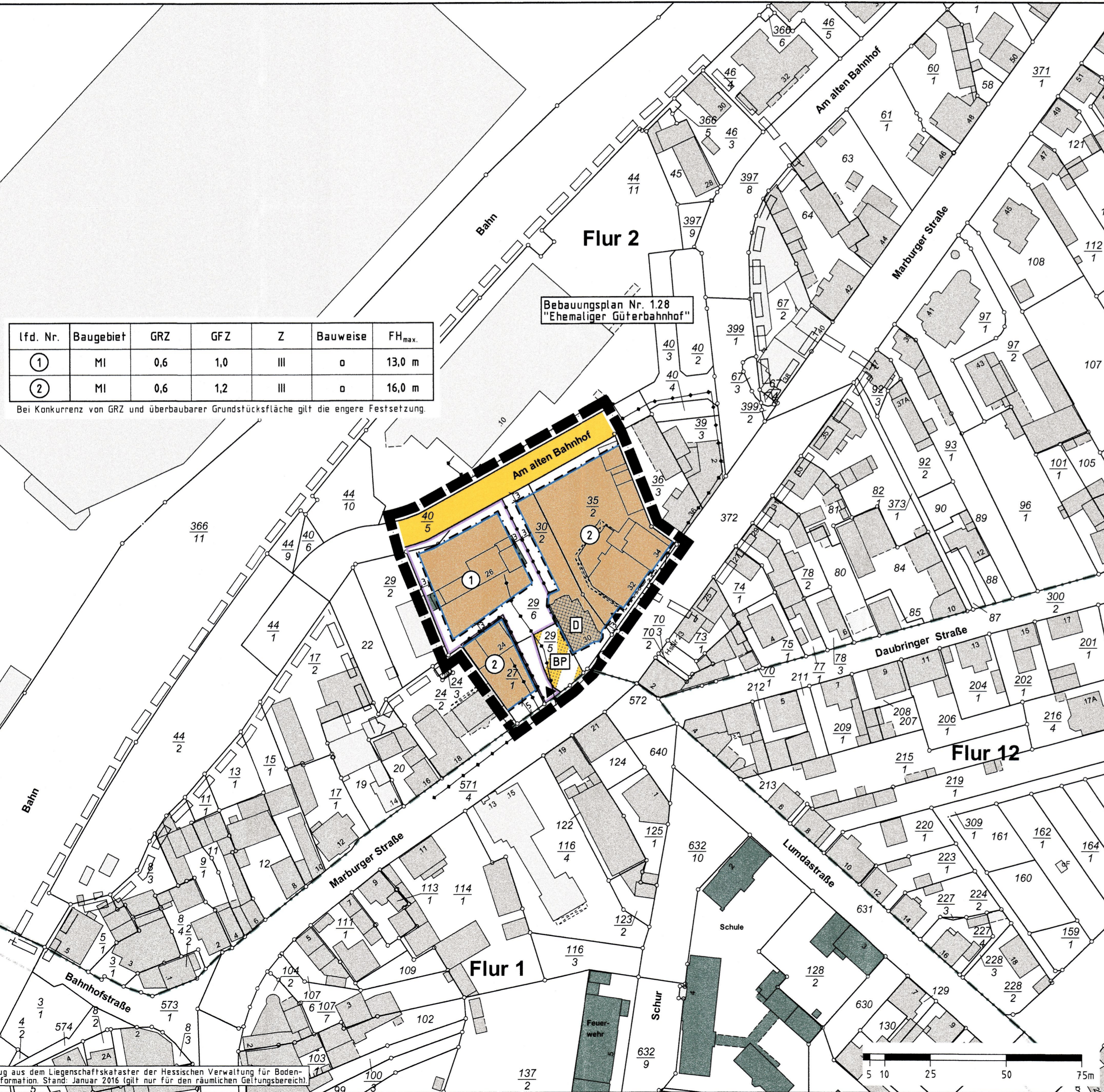
Stadt Lollar, Stadtteil Lollar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

"Am alten Bahnhof 8"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH _{max}
1	MI	0,6	1,0	III	o	13,0 m
2	MI	0,6	1,2	III	o	16,0 m

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



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), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 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), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

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		Mischgebiet gemäß § 6 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 Firsthöhe in m gemessen ab OK Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt First/OK Dachneigung, siehe auch 2.2
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		Zweckbestimmung Brunnenplatz
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.4.1		Einfahrt
1.2.5		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.5.1		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.7		Sonstige Darstellungen
1.2.7.1		Vermaßung (verbindlich)
1.2.7.2		Grenze des Bebauungsplanes Nr. 128
1.2.7.3		Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
1.2.8		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.8.1		Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128 "Ehemaliger Güterbahnhof" werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Am alten Bahnhof 8“ aufgehoben.

Art der baulichen Nutzung:

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO gilt:
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Bordelle und sexuell ausgerichtete Einrichtungen, Spielkasinos, Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt:
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) innerhalb des MI1 darf maximal 13,0 m und innerhalb des MI2 maximal 16,0 m betragen, gemessen ab Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt First/Oberkante Dachneigung.
Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Mischgebietes lfd. Nr. 1 nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB / HWG)

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise

4.1 Deutsche Bahn AG
Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen
Bei Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Eingangsbereichen, Baustellenbeleuchtung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4.2 Deutsche Bahn AG
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird mit z.B. Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden Warnungen des Personals gegen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragssteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

4.3 Artenschutz
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HGO).

4.4 Denkmalschutz
Alle Maßnahmen an Gebäuden/Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe nachrichtliche Darstellung) bedürfen einer gesonderten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde), Landkreis Gießen.

4.5 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.

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

4.7 Bergaufsicht
Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor.

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 sowie § 5 HGO 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:

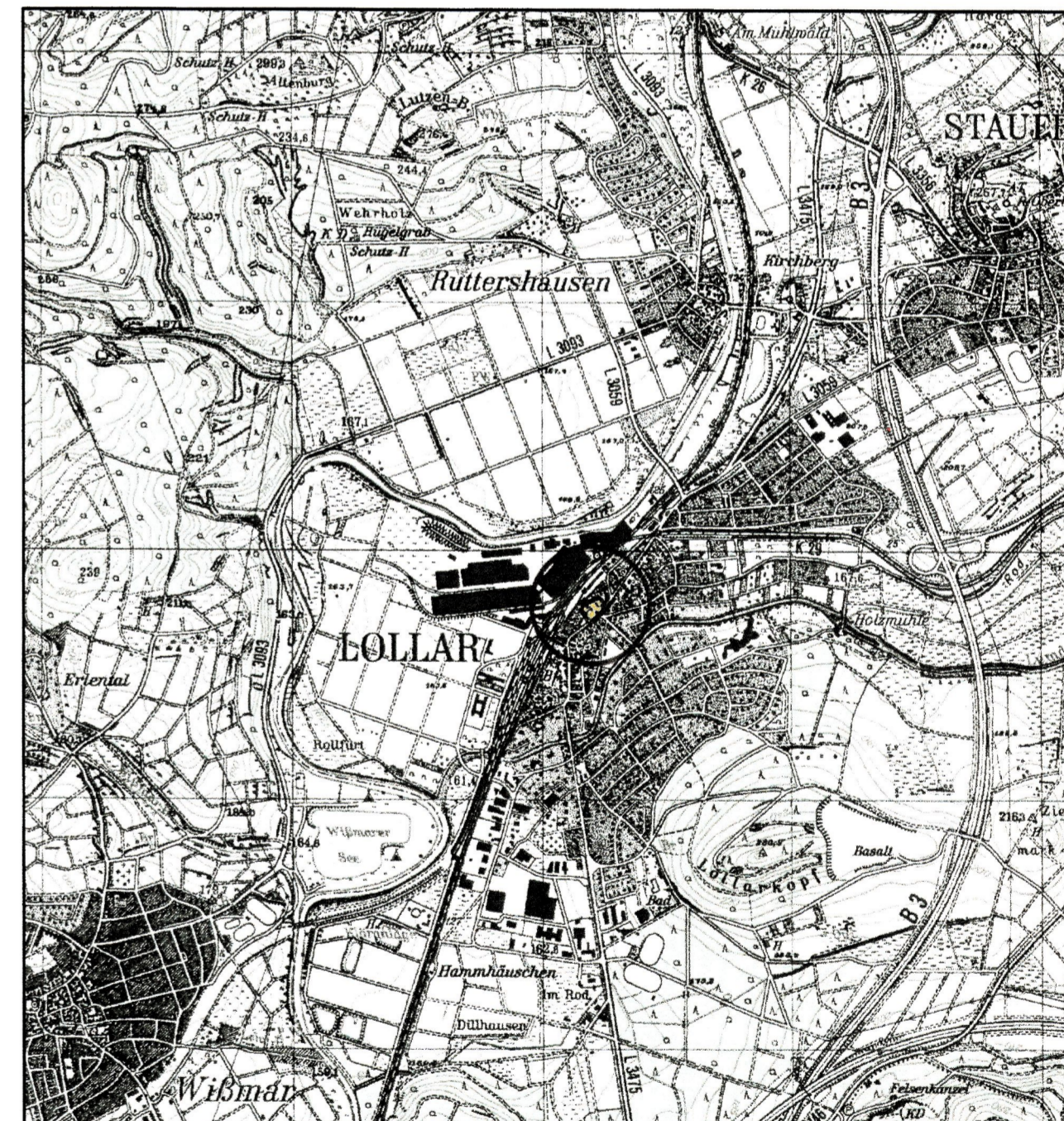
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.12.2016

Lollar, den 01.12.2016

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25 000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30	Stand:	12.01.2016
Stadt Lollar, Stadtteil Lollar		12.02.2016
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9		11.03.2016
"Am alten Bahnhof 8"		08.04.2016
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	Bearbeitet:	Wolf, Ferber
Satzung	CAD:	Beil, Ferber
	Maßstab:	1 : 1.000