

GEBAUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
- HAUSNUMMER
- WOHN- / DURCHFART- / NEBENGEBÄUDE
- FLURGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- MAUER
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEZEICHNUNG DER FLUR
- FLURSTÜCKNUMMER
- WIESE
- GARTEN



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 38°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche
- Garten

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES DORFGEBIETES

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
 - 2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - 2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 2.1.3 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 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- 2.1.4 Das anfallende Dachflächenwasser im Dorfgebiet ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.
- 2.1.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

- 2.1.6 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 2.1.7 Entlang des Entwässerungsgrabens (Flur 7, Flst. 202/7) ist ein 10,00 m breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO FÜR DEN BEREICH DER GÄRTEN

- 3.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 3.1.1 Auf privaten Grünflächen ist pro Garten der Bau einer Hütte zulässig.
 - 3.1.2 Der umbaute Raum der Hütten darf max. 30 cbm betragen. Weiter wird festgesetzt, daß darüberhinaus ein mit dem Gartenhaus verbundener, überdachter Freisitz ohne geschlossene Seitenwände von max. 8 qm Fläche ohne Anrechnung auf die o.a. Obergrenzen des umbauten Raumes zulässig ist.
- 3.2 Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 - 3.2.1 Es wird keine öffentliche Be- und Entwässerungsanlage hergestellt. Die Grundstückseigentümer haben keinen Anspruch auf öffentliche Be- und Entwässerung.
- 3.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 3.3.1 Die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Hochstammobstbäume sind zu ersetzen. Als Ersatz für die Nutzformen sind wiederum Obstbäume zu pflanzen. Stattdessen können aber auch Wildformen angepflanzt werden. Die Anlage von Obstkulturen ist zulässig. Auf allen Flächen des Geltungsbereiches sind die Grundstücke so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht darin, die standortgemäße Gras- und Krautvegetation durch eine jährliche Mahd zu fördern und zu erhalten. Abgängige, nicht standortgerechte Anpflanzungen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - 3.3.2 Die Hütten sind auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten Laubgehölzen abzupflanzen (Sichtschutz).
 - 3.3.3 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich des Freisitzes zulässig.
 - 3.3.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte oder für die evtl. Anlage eines kleinen, naturnahen Gartenteiches erforderlichen Umfang zulässig.
- 3.4 Gem. § 118 HBO
 - 3.4.1 Die Hütten sind aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Firsthöhe darf 2,50 m, die Dachneigung 30 ° nicht übersteigen.
 - 3.4.2 Feuerstätten sind in den Hütten nicht zulässig.
 - 3.4.3 Es sind nur offene Einfriedigungen der Grundstücke zulässig; sie sind aus Holzpfosten oder Holzlaten mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) mit einer Höhe bis zu 1,50 m oder als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen unter Beachtung der gesetzlichen Mindestabständen nach dem Hess. Nachbarrechtsgesetz zulässig.
 - 3.4.4 Im Bereich der Gärten ist die Anlage von Pkw-Stellplätzen nicht zulässig.
 - 3.4.5 Der Einbau von Betonrandplatten zur Begrenzung der Grundstücke ist unzulässig.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DER STREUOBSTWIENEN

- 4.1 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
- 4.2 Abgängige Bäume sind durch einheimische Sorten zu ersetzen. (Steckreiser möglichst am Ort gewinnen.)
- 4.3 Die Streuobstwiesen sind jährlich durch eine 1-schürige Mahd nach dem 15. Juni zu pflegen.
- 4.4 Der Einsatz von Bioziden sowie Düngemittel ist nicht zulässig.
- 4.5 Die Errichtung von Hütten und der Umbruch der Wiesen ist unzulässig.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- 5.2 Bäume:
 - Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
 - Carpinus betulus* - Hainbuche
 - Fagus sylvatica* - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior* - Esche
 - Prunus avium* - Vogelkirsche
 - Quercus robur* - Stieleiche
 - Salix caprea* - Salweide
 - Tilia cordata* - Winterlinde
 - Ulmus glabra* - Bergulme
 - Alnus glutinosa* - Schwarzerle

- 5.3 Sträucher:
 - Acer campestre* - Feldahorn
 - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana* - Haselnuß
 - Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
 - Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
 - Prunus spinosa* - Schlehe
 - Rosa canina* - Hundsrose
 - Salix purpurea* - Purpurweide
 - Salix viminalis* - Korbweide
 - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
 - Clematis vitalba* - Waldrebe
 - Hedera helix* - Efeu
 - Lonicera caprifolium* - Jelängerjelier
 - Parthenocissus "Veitchii"* - Wilder Wein
 - Vitis vinifera* - Weinrebe
 - Spalierobst*

6. ZUORDNUNG GEM. § 8 a Abs. 3 BNatSchG

Die als Ausgleich bzw. Ersatz ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den Eingriffslächen im Bereich des Dorfgebietes, der Gärten und der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Zugrunde gelegt für die Berechnung wird für das Dorfgebiet die maximale, überbaubare Grundstücksfläche, für die Gärten der maximal-umbaute Raum der Hütten und für die öffentliche Verkehrsfläche die geplante, neu zu versiegelnde Fläche.

Erläuterung: Der in der Textfassung Nr. 6 genannte Maßstab ist als Verteilungsmaßstab gem. § 8a (4) BNatSchG zu verstehen.

Gemarkung: Odenhausen / Lahn
Maßstab 1:1000

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Gießen, den 5.6.1993
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt
H. Hehn



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.06.1992.
Der Magistrat der Stadt Lollar
30457 Lollar
1. Juli 1994
B. Bock
Bürgermeister (Bocks)

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 07.09.1992 bis 21.09.1992.
Der Magistrat der Stadt Lollar
30457 Lollar
1. Juli 1994
B. Bock
Bürgermeister (Bocks)

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 23.11.1993 bis 23.12.1993 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 12.11.1993 vollendet.
Der Magistrat der Stadt Lollar
30457 Lollar
1. Juli 1994
B. Bock
Bürgermeister (Bocks)

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 28.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Lollar
30457 Lollar
1. Juli 1994
B. Bock
Bürgermeister (Bocks)

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Lollarer Nachrichten
29/36 v. 9. Sept. 1994
rechtsverbindlich
ab 10. Sept. 1994
W. Ditzel

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme der rot umrandeten Teile nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 2.9.1994
Az.: 34 - 61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
W. Ditzel

STADT LOLLAR
STADTTEIL ODENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.5
"GARTEN- UND DORFGEBIET AUF DEN BERGGÄRTEN"

PLANUNGSSTAND: Mai 1993, Okt. 1993

BAUASSessor DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35493 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 41731
FAX: 0641 - 48 24 87