



Rechtgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Flächenordnungsgesetz zum BauGB (BauGB-FächenordnG) unter Berücksichtigung des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes, die Bauabstandsverordnung (BauABV), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 9 Abs. 11 der Bauabstandsverordnung - BauABV -

1.1. Allgemeine Wohngebiete



2. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl

z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

z.B. III

2.4. Höhe baulicher Anlagen

n ... über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

Firshöhe FH z.B. FH 5,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.2. nur Hausgruppen zulässig



3.3. Baugrenze



4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1. Straßenverkehrsflächen



4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



5. Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

5.1. Öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Begleitgrün, Grünverbindung



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

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB



6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB



6.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Anpflanzung



Bäume



7. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Stellplätze



7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 21 BauNVO)

11 Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

12 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planschrieb vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei durch eine Höhenbeschränkung der max. Traufhöhe und der max. Firshöhe (s. Ziff. II.3) ergänzt.

13 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

14 Alle baulichen Maßnahmen, die eine Bodenversiegelung zur Folge haben, sind gem. §19 (4) BauNVO in die GRZ einzurechnen.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 A und B BauGB)

2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Auf den internen Ausgleichsflächen (Parzelle 104/6 und 120, Flur 7, Gemarkung Odenhausen) ist eine Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen vorzunehmen. Der Pflanzabstand sollte 8-10 m betragen. Die Obstbäume sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Die Jungbäume sind gegen Verfall durch Drahtmaschienen zu schützen. Zudem ist eine extensive Grünlandnutzung auf diesen Flächen vorgesehen, um der Erosion des Bodens entgegenzuwirken. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist auf diesen Flächen vollkommen zu verzichten. Alternativ kann ein zweimal jährlicher Schnitt (1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni) oder aber auch eine extensive Schafbeweidung stattfinden.

3.2 Auf der externen Kompensationsfläche 1 (Parzelle 14 und 15, Flur 2, Gemarkung Odenhausen) sind die mitens genutzt Fischteiche bzw. das gesamte Grundstück in ein naturnahes Feuchtbiotop umzuwandeln. Folgende Maßnahmen sind hierzu notwendig:

- Vollständige Entfernung aller Zu-, Ab- und Überläufe des Grabens und des Reinrennbaches in die Teiche

- Vollständige Entfernung der Uferbefestigungen der Teiche, Uferabflachung mit wechselnden Neigungen 1:5 bis 1:0,5.

- Nutzungsaufgabe der Fischteiche

- Offenlegung der Grabenparzelle 140, grobe Profilierung des neuen Laufs

- Anpflanzung von Erlen (Alnus glutinosa) zur Ufersicherung des offengelegten Grabenschnittes

- Gebäudeabfall

- Abtransport aller Baumaterialien

- Entfernung aller Zaunelemente

- Unterlassung der Rasenpflege (Entwicklung einer feuchten Grünlandbrache)

- Schaffung eines temporären Feuchtbereiches

3.3 In der Waldabteilung 204 (ca. 2,5 ha) - in der Parzelle 127/2, Flur 3, Gemarkung Ruttershausen - des Stadtwaldes Lollar, wird die Waldnutzung aufgegeben. Die momentane Altholzinsel mit einem Einzelholz- und Gruppenbestand an Buche, Eiche, Kirsche, Fichte und Weide wird der natürlichen Sukzession überlassen mit dem Ziel der Schaffung eines naturnahen Mischwaldbestandes mit unterschiedlichen Altersstrukturen.

3.4 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.

35 Die Grundstücksfreiflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahren, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein freistehender, standortgerechter Laubbau (Arten und Sortierung gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

36 Aus öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.

37 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zu dieser Bauweise zählt auch eine sandbetrieffte fugenechte Pflasterung, auch als Oka-Pflaster bezeichnet (Natur- bzw. Verbundsteinpflaster, jedoch keine Plattenbeläge), die nachweislich eine Grundwasserneubildung im ausreichenden Maße begünstigt.

38 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.

4. ZUORDNUNG GEM. § 8a BNatSchG

Die Flächen A1 und A3 sind als Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes vorgesehen. Die Fläche A2 ist für die potentiellen Hochbaummaßnahmen als Ausgleich umzusetzen.

5. Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit der durch Planschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flächeneigenen Dächern zulässig. Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dachabdeckungen sind harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) auszuführen.

1.2 Solaranlagen sind ebenso wie Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig.

2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Volumen der Zisterne ist mit 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßenerwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO

3.1 Die max. Traufhöhen- (TH) und Firshöhenangaben (FH) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Traufhöhe und Firshöhe jeweils an dem tiefstangehenden Innenpunkt des natürlichen Geländes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firshöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgebieten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt: (Straßenbäume sind mit "*" gekennzeichnet, hier sind ausnahmsweise wegen der Nutzungsanforderungen Zuchtformen erlaubt)

Bäume (Hochstämmle):

Spitzahorn - Acer platanoides	Bergahorn - Acer praedilatatum
Hainbuche - Carpinus betulus	Eiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea	Grünweide - Salix caprea
Broschweide - Salix fragilis	Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
Salweide - Salix caprea	

Sträucher:

Hartweige - Cornus sanguinea	Hazel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna	Rote Heckenrose - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa	Hornrose - Rosa canina
Schneeball - Viburnum opulus	Hambuche - Carpinus betulus

Schmittweiden:

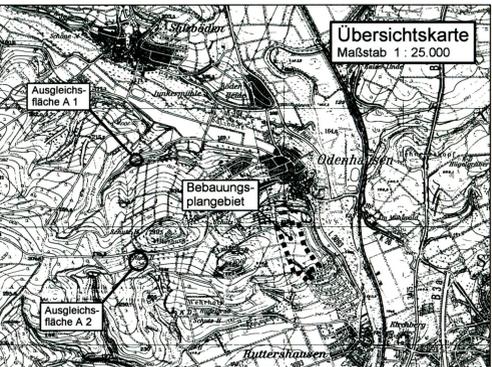
Hainbuche - Carpinus betulus	Kornelkirsche - Cornus mas
Feldahorn - Acer campestre	Weißdorn - Crataegus monogyna

Fassadengrün:

Efeu - Hedera helix	Malvenrose - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus	Waldreispflanz - Lonicera caprifolium
Immergrüner Gelbblatt - Lonicera henryi	Duft-Geißblatt - Lonicera heckerifolia
Kletter-Kirschlorbeer - Paeonyum aubertii	Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zwittrler - Parthenocissus tricuspidata	Weyrauch - Vitis vinifera
Weyrauch - Vitis vinifera	Blauregen - Visteria sinensis

IV. Hinweis

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Giessen
Katasteramt

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.1996 gefaßt.

Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf wurde zur Einsichtnahme und Information vom 17.02.1997 bis 28.02.1997 öffentlich ausgelegt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 04.08.1997 bis 05.09.1997 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.07.1997.

Der Magistrat der Stadt Lollar
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.10.1997.

Der Magistrat der Stadt Lollar
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung
vom 24.10.1997 rechtskräftig.

Der Magistrat der Stadt Lollar
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER

35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06461/9100-4 / FAX 9100-20

BAULEITPLANUNG DER STADT LOLLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.7 "OBER DEM HOHLWEG / AUF DEM KLINGGRABEN"

IN DEN GEMARKUNGEN ODENHAUSEN UND RUTTERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN - RECHTSGÜLTIGE FASSUNG -

BEARBEITET: VOLHARDT	OBJEKT NR.	ZEICHNUNGS-NR.	MASS-STAB
CAD: LAMCKER / EGE	97 / 994		1 : 1000
GEPRÜFT: HESSLER			

BEARBEITUNGSSTAND: JANUAR 91, MAI 91, JULI 91, OKTOBER 91

MAGISTRAT DER STADT LOLLAR
HOLZMÜHLER WEG 76
35437 LOLLAR
OKTOBER 1997

INGENIEURBÜRO WETTENBERG, 11. OKTOBER 1997