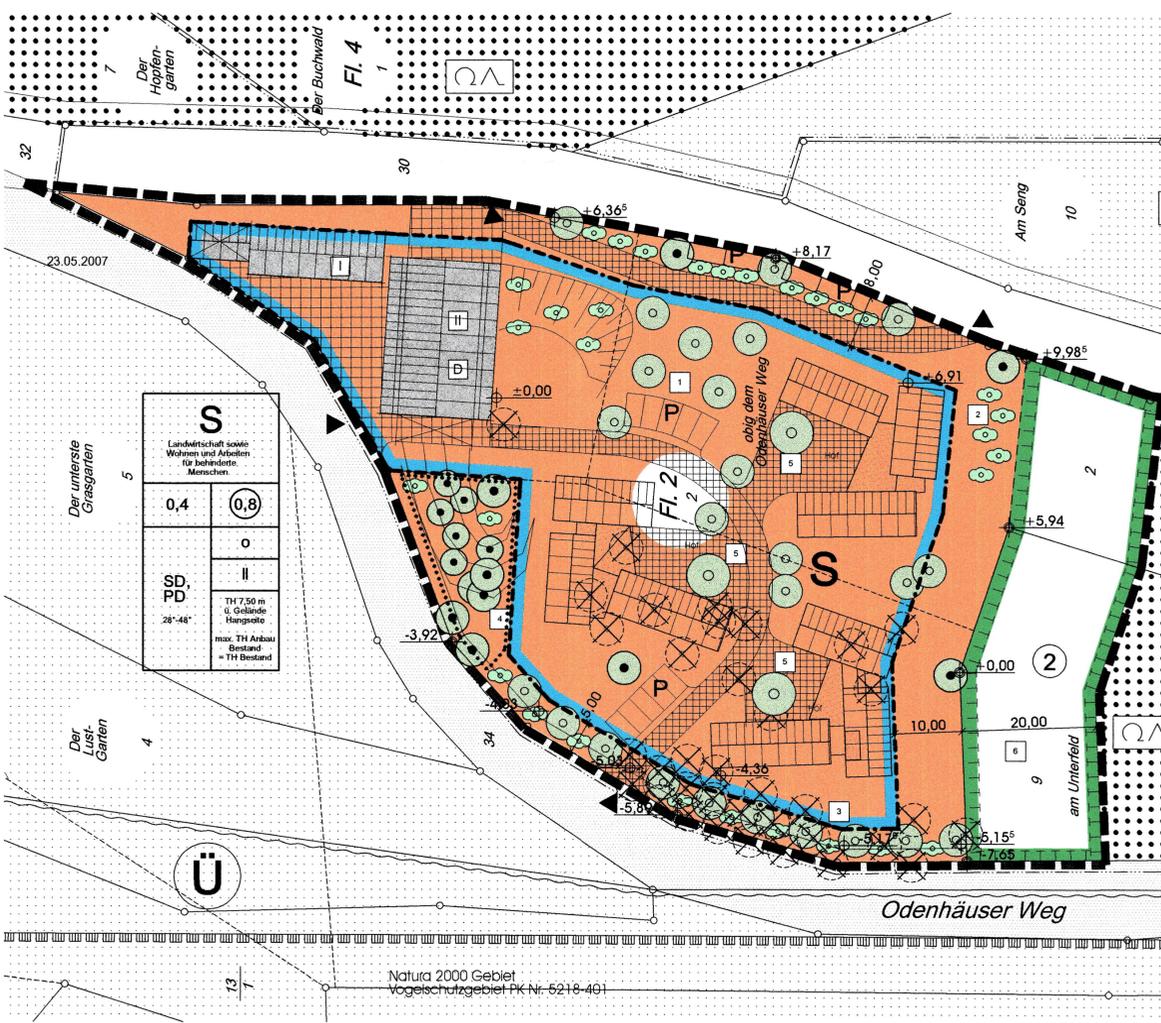


ÜBERSICHT - M. 1:2.000



BEBAUUNGSPLAN - M. 1:500
Katasterunterlagen vom 26.06.2002

B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeicherverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG/NeuregG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

1. Grenzen (§9 Abs. 7 BauGB; §1 Abs 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

- 1.1 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 **S** Sonderbauliche „Wohnen und Arbeiten für behinderte Menschen“ (§11 BauNVO), zulässig ist nur eine Wohnbebauung für betreutes Wohnen

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **0,4** GRZ- Grundflächenzahl max.
- 3.2 **(0,8)** GFZ- Geschossflächenzahl max.
- 3.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.3 **TH 7,50 m max., mittl. Traufhöhe talseitig**
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem mittleren vorhandenem talseitigen Gelände und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachfläche. max. Traufhöhe von Anbauten am Bestand nicht höher als Traufhöhe Bestand.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2 offene Bauweise

5. Bestandsangaben, Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Flächen für Landwirtschaft
- 5.2 Flächen für Wald
- 5.3 Mischwald
- 5.6 Wirtschaftsgebäude, Bestand
- 5.7 Zahl der Vollgeschosse, Bestand
- 5.8 Kulturdenkmal
- 5.9 Flurgrenze
- 5.10 Flurstücksgrenze
- 5.11 **2** Flurstücknummer
- 5.12 Nutzungsgrenze
- 5.13 Vorschlag zur Bebauung, Wohnhaus Satteldach
- 5.14 Vorschlag zur Bebauung, Wohnhaus, flach geneigtes Dach, begrünt
- 5.15 **P** Vorschlag zur Anordnung von Stellplätzen
- 5.16 Vorschlag befestigte Fläche, Zufahrten, Höfe
- 5.17 Befestigte Flächen, Bestand
- 5.18 vorh. Geländehöhe bezogen auf OK, FB, EG bestehende Scheune
- 5.19 Wasserversorgungsanlage, Brunnen, Bestand
- 5.20 Abwasseranlage, Pflanzenbeekläranlage, Bestand
- 5.21 Grenze zum Überschwemmungsgebiet
- 5.22 Grenze zum Natura 2000 Gebiet, Vogelschutzgebiet PK Nr. 5218- 401

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche- vorhandene Erschließung „Odenhäuser Weg“
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche- vorhandener Wirtschaftsweg

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- Kompensationsmaßnahme : „... naturnahe Laubgehölze durch Änderung der Bewirtschaftungsform“
- 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- Kompensationsmaßnahme : „Räumung der Eichenbestockung, stufiger Ausbau des Waldrandes, standortgerechte Laubbäume u. Stäucher, max. Höhe 10 m“
- 7.3 Vorschlag anzupflanzende Bäume (s. Empfehlungsliste)
Die in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Für jede Wohngruppe ist ein Hofbaum zu pflanzen.
- 7.4 Vorschlag - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Empfehlungsliste) Die in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- 7.5 Erhalt von Bäumen
- 7.6 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 7.7 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§8a BnatSchG). Die im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind als Sammelausgleichsmaßnahme dem. § 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.
Die Kompensationsmaßnahmen auf den mit „A“ bezeichneten Flächen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebiets durchzuführen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8. Äußere Gestaltung

- 8.1 **Gestaltung der Dächer**
- 8.1.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28- 48°. Für Nebengebäude, untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile, die dauerhaft begrünt werden oder als Balkon/Terrasse genutzt werden sind geringere Dachneigungen zulässig.
Zulässige Dachformen: Satteldach, Puttdach
- 8.1.2 Zur Dachdeckung sind ausschließlich kleinmaßstäbliche Eindeckungen, nach farblicher Vorgabe durch die Denkmalschutzbehörde, zulässig.
- 8.2 **Gestaltung der Fassaden**
- 8.2.1 Putzfassaden sind in gedeckten Farben und keinesfalls bunt oder grell zu halten, reines weiß ist zu vermeiden.
- 8.2.2 Verkleidungsmaterialien sind in Bezug auf die orts- und landschaftstypischen Verkleidungen möglichst kleinmaßstäblich zu wählen und ebenfalls in gedeckten Farben zu halten oder Natur zu belassen.
- 8.2.3 Große Glasfronten, mit 'Durchsicht', sollen zum Schutz anliegender Vögel vermieden werden, Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch Anbringen von 'Silhouetten' zu entschärfen.

9. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs1 Nr. 3,4,5 HBO)

- 9.1.1 **Grünordnung**
Die Flächen und Bereiche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, so wie Bereiche in denen bestehende Vegetationsstrukturen, Einzelbäume und Gehölzflächen, erhalten werden sollen, sind im Grünordnungsplan dargestellt und festgesetzt so wie qualitative- und quantitative Aussagen zur Bepflanzung. Die Grundstücksflächen sind mit extensiven Wiesenbereichen mit Anpflanzung heimischer Gehölze anzulegen.

- Baum und Strauchpflanzungen:
• Es sind mindestens 25 standortgerechte heimische Laubbäume (s. Empfehlungsliste) zu pflanzen, Stammumfang der Bäume mind. 12/14
• Bei der Anpflanzung von Obstbäumen sind lokale Sorten zu verwenden
• Anzupflanzende Sträucher und Heister sollen in Gruppen von je 2-5 Pflanzen je Art mit einem Abstand von 1,5 m gepflanzt werden

- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 9.1.2 Es sind Nistmöglichkeiten, z.B. Nistkästen o. ähnliche geeignete Vorrichtungen zur Unterstützung und als Angebot für die heimischen Vogelarten zu schaffen.

9.2 Oberflächenmaterialien

- Terrassen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze, Grundstückszuwegungen und dergleichen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
Bitumenöse und gepflasterte Oberflächen sind für Fahrbahnen und Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsanlauf notwendig sind.

9.3 Beleuchtung

- Die Außenbeleuchtung soll so konzipiert werden, dass diese keine Insekten- bzw. als Folgewirkung keine Vogel- und Fledermausfallen bilden. (Minimierung der Lockwirkung z.B. durch Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, mit einem Lichtspektrum das dafür geeignet ist)

D: HINWEISE

- 10. **Nachrichtliche Übernahmen**
- 10.1 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- 11. **Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit § 51 Abs. 2 Satz und Abs. 3 HWG)**
- 11.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das anfallende Dachflächenwasser über belebte Bodenschichten und Vegetationsflächen zu versickern.
Die vorgesehene Versickerung und deren Bemessung ist vom Bauherren in einem besonderen Entwässerungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 11.2 Für die Abwasserbeseitigung ist in Verbindung mit den Baumassnahmen eine oder mehrere in Reihe oder Parallel geschaltete geeignete und bauaufsichtlich zugelassene Kleinkläranlagen (Tropfkörper- oder SBR- Kleinkläranlage) zu errichten und dauerhaft zu betreiben. Das gereinigte Abwasser wird in den westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Graben geleitet. Die vorgesehene Abwasserbeseitigungsanlage ist mit dem Bauantrag vom Bauherren zu bemessen und in einem besonderen Entwässerungsplan darzustellen, eine Einleiterlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.
- 12. **Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung von 1.200 l/min über 2 Stunden ist mit Benutzung des ersten Bauabschnitts der geplanten Wohnanlage bereitzustellen und mit dem Bauantrag vom Bauherren zu beantragen.
- 13. **Umweltfreundliche Energiegewinnung**
Die Verwendung von Holz und anderer regenerativer Energieträger wird empfohlen. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sollten die Wohnbauten geplant und ausgeführt werden, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung liegt. Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke sind erwünscht.
- 14. **Pflanzliste (Empfehlung)**
Gem. GOP - Planzeichen
- 1 **Obstgehölze**
Deutsche Hauszwetsche
Bohnapfel
Wintertambour
Büttner's Knorpelkirsche
- 2 **Gehölzrand, Übergang zum Wald (2-3 Reihige Pflanzung)**
Sträucher
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
- 3 **Gehölzrand zum Weg**
Bäume & St. Hochstamm 14/16
Quercus robur
Sträucher
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
- 4 **Gehölzrand und Übergang zum Hainbuchen Hang**
Bäume & St. Hochstamm 14/16
Quercus robur
Carpinus betulus
Pyrus communis
Sträucher
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
- 5 **Hofbäume, Bäume in gärtnerischer Anlage**
Tilia cordata
Castanea sativa
Sorbus aucuparia
- 6 **stufiger Ausbau des Waldrandes**
Sambucus nigra
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Crataegus monogyna
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar hat die Aufstellung eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplans Friedelhausen "Erweiterung Hofgut Friedelhausen" für den Neubau einer Wohnanlage am Hofgut Friedelhausen im Sinne des §2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach §9 BauGB am **17.11.2005** beschlossen.
Der Beschluss wurde am **09.12.2005** öffentlich bekannt gegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gem. §3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom **22.05.2006** bis **22.05.2006** einschließlich statt.
Dieser Termin wurde am **17.05.2006** veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **22.05.2006** bis einschließlich **19.06.2006**
Anschreiben vom **17.05.2006**

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß §3 Abs.2 Satz 2 BauGB am **06.07.2007** ortsüblich.

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **30.07.2007** bis einschließlich **30.08.2007**

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß §10 BauGB am **13.12.2007** den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Hofgut Friedelhausen", sowie die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO als Satzung beschlossen.
Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß §10 (3) BauGB in Verbindung mit §7 GO und der Bekanntmachungsverordnung am **21.12.2007** ortsüblich bekannt gemacht worden.

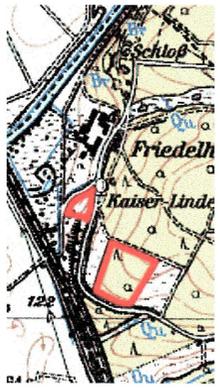
Der Magistrat der Stadt Lollar

Lollar, den **15.01.2008**

Dr. Bernd Wiczorek
Bürgermeister



M. 1: 25.000



M. 1: 10.000



Wohnanlage Hofgut Friedelhausen.

STADT LOLLAR

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
Nr. V 02
mit integriertem Grünordnungsplan
"Erweiterung Hofgut Friedelhausen"

KARLHEINZ GEISSLER
DIPLO. ING. / ARCHITEKT
Hertfelder Str. 46 - 36304 Altfeld
Fon: 06631 / 73119
Fax: 73140
eMail: kuh.geissler@t-online.de