

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB
in der Zeit vom 16.11.2009 bis einschließlich 16.12.2009 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 06.11.2009.

Dr. Wiaczorek
(Dr. Wiaczorek)
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch
die Stadtverordnetenversammlung
am 29.04.2010.

Dr. Wiaczorek
(Dr. Wiaczorek)
Bürgermeister/-in



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung
vom 21.05.2010 in Kraft.

Dr. Wiaczorek
(Dr. Wiaczorek)
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT LOLLAR

MAGISTRAT DER

STADT LOLLAR

HOLZMÜHLER WEG 76

35457 LOLLAR

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VEP) Nr. 3.5

"BAHNDAMM / LAHN" IN DER GEMARKUNG RUTTERSHAUSEN

OBJEKT NR.

08/86

Wirksame Fassung

MASS-STAB

1 : 500

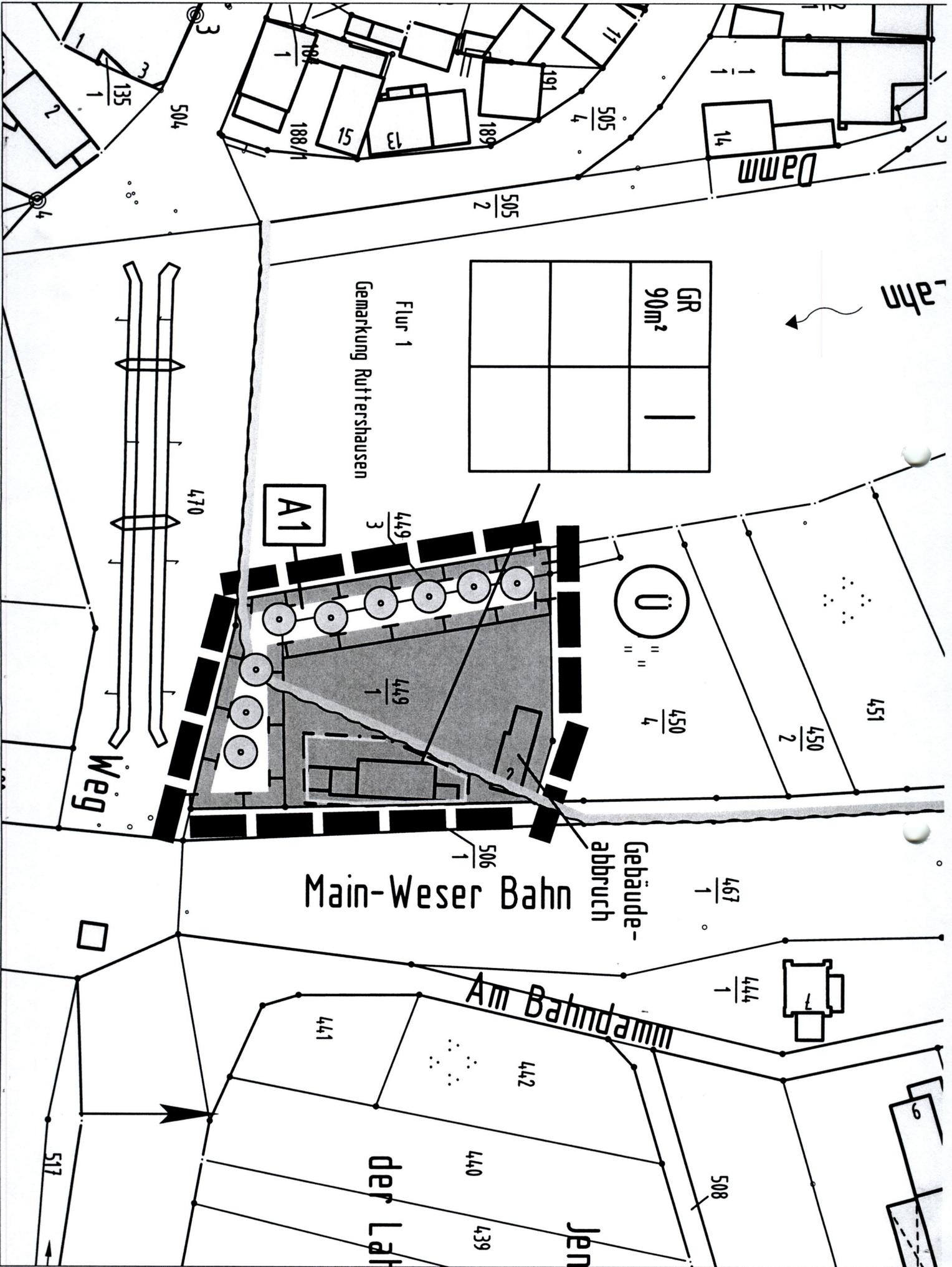
BEARBEITUNGSSTAND: SEPTEMBER 2008, DEZEMBER 2008, NOVEMBER 2009, MÄRZ 2010, APRIL 2010

BEARBEITET: VOLLHARDT

CAD: SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Fläche des Baugrundstücks mit Lage der baulichen Anlagen



Zulässig ist ein Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer max. Grundfläche (GR) von 90m² mit folgenden Nutzungen:

- Aufenthaltsraum mit Übernachtungsmöglichkeit, Kochgelegenheit und Sanitärraum,
- Technikraum (Heizung, Strom und Wasserversorgung),
- Abstellraum für Geräte die der Unterhaltung des Grundstückes und des Gebäudes dienen,

Das Maß der baulichen Nutzung ist begrenzt auf ein Geschoss. Die Decke des Erdgeschosses gilt gleichzeitig als oberste Geschossdecke. Die Gesamtgebäudehöhe darf nicht mehr als 6 m betragen.

Nicht zulässig ist:

- Dauerhaftes Wohnen,
- Eintragung eines Wohnsitzes,
- Gewerbliche Tätigkeiten jedweder Art,
- Vermietung.

Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen ist die Anlage einer an das Gebäude angrenzenden überdachten Terrasse, die Anlage von Zuwegungen zum Gebäude sowie die Anlage von max. 2 PKW-Stellplätzen zulässig.

Die Restflächen sind zu begrünen, (Rasen, Garten, Baum- oder Strauchpflanzungen) und dauerhaft zu unterhalten.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Inanspruchnahmen oder Geländeneiveauperänderungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind unzulässig.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist nach dem Hess. Wassergesetz § 43 Abs. 2, letztmalig geändert am 04.03.2010, ein Antrag bei dem Versorgungsträger zu stellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundfläche (GR) max. 90 m²

Zahl der Vollgeschosse max. 1

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

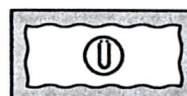
3.1 Baugrenze



4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

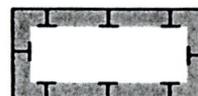


5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

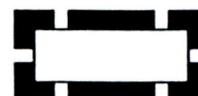
Bäume



6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Gewässerschutz
Entlang der Gewässerparzelle der Lahn ist ein Grundstücksstreifen von 10m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle, von jeglicher Bebauung, Einzäunung, Aufschüttung, Komposthaufen etc. freizuhalten.
- Befestigung von Flächen
Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Oko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- Gehölzanzpflanzung
Verwendung von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen.
- Grundstückseinfriedungen
Zaunanlagen sind mit heimischen Rankern oder Kletterpflanzen zu begrünen oder als Laubhecke auszubilden.
- Ausgleichsfläche A1
Auf der Ausgleichsfläche sind in geeigneten Bereichen Weiden zur Vervollständigung des Ufergehölzsaumes zu pflanzen. Der freizuhaltende Uferstrandstreifen (10 m) ist jährlich durch eine einmalige Mahd nach dem 15. Juli zu pflegen. Die vorhandenen einheimischen Laubgehölze sind zu pflegen, abgängige Birken in Ufernähe sind nicht zu ersetzen. Alle Flächen sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

2. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

- 2.1 Die festgesetzte Maßnahme A1 ist ausschließlich den Baumaßnahmen innerhalb des Baugrundstücks zugeordnet. Öffentliche Baumaßnahmen finden nicht statt.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung der Trinkwasserressourcen ist § 42 (3) HWG zu beachten.

3. Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG

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

4. Bundesbodenschutzgesetz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, -Abt. Staatl. Umweltamt - zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Verkehrsrechtliche Belange

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der DB Strecke Kassel-Frankfurt ausgehenden Emissionen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.