



- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.
- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 WA Allgemeines Wohngebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschosflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 38°-45° Zulässige Dachneigung
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 0 Offene Bauweise
 ■ Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
 ■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - VERKEHRSFÄHIGKEIT**
 ■ Öffentliche Verkehrsfläche
 ■ Verkehrsberuhigter Bereich
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
 ■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 ● Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
 ● Anzupflanzende Obstbäume gem. Pflanzliste
 ● Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 → Verbindliche Hauptfirstrichtung

BEISTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

	ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
	HAUSNUMMER
	WOHNUNGS- UND DURCHFÄHRTS- GRENZEN
	FLURGRENZE
	GEMARKUNGSGRENZE
	MAUER
	GRUNDSTÜCKSGRENZE
	BEZEICHNUNG DER FLUR
	FLURSTÜCKSNUMMER
	WIESE
	GARTEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB U. BAUNVO**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Alle bestehenden Obst- und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten.
- Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind öffentliche und private Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weittüftiges Pflaster, Kies etc.).
- Das anfallende Dachflächenwasser 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.
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holz- oder steinerner Mauersockel). Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet eine talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m, bei Gebäuden mit 1 Vollgeschosß eine talseitige Traufhöhe von max. 4,00 m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.
- Pro Gebäude soll eine Hauswand begrünt werden. An ost- bis nordexponierten Wänden bietet sich Efeu an, an halbschattigen Stellen Waldgeißblatt, an süd- bis westexponierten Wilder Wein, Kletterrosen oder Waldrebe.
- Ausgleichsmaßnahmen (s. teilweise Flst. 15, 16, 17, 18, 19)
 a) Maßnahme 1: Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland.
 b) Maßnahme 2: Pflanzung einer 5 m breiten Strauchhecke entlang der Röderbergstraße mit einem 3 m breiten Krautsaum westlich und östlich der Hecke.
 c) Maßnahme 3: Neupflanzung von 10 Obstbäumen gem. Pflanzliste.
- Die als Ausgleich bzw. Ersatz ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den Eingriffsfeldern im Bereich des Gewerbegebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

- PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- Hochstämmige, heimische Obstbäume**
 Apfel: Schönher von Boskoop, Rheinischer Winterrambour, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Roter Boskoop, Schneepfäfel, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Hauxapfel, Erbacher Mostapfel
 Birnen: Pastorenbirne, Köstliche von Charneu, Gräfin von Paris, Gellerts Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle
- Heimische Laubbäume**
 Acer pseudoplatanus: Bergahorn
 Carpinus betulus: Hambuche
 Fagus sylvatica: Buche
 Fraxinus excelsior: Esche
 Prunus avium: Vogelkirsche
 Quercus robur: Stieleiche
 Salix caprea: Salweide
 Tilia cordata: Winterlinde
 Ulmus glabra: Bergulme
- Heimische Sträucher**
 Acer campestre: Feldahorn
 Cornus sanguinea: Hartriegel
 Corylus avellana: Hasel
 Crataegus monogyna: Weißdorn
 Euonymus europaeus: Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum: Heckenkirsche
 Prunus spinosa: Schlehe
 Rosa canina: Hundrose
 Salix purpurea: Purpurweide
 Salix viminalis: Korbweide
 Sambucus nigra: Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus: Schneeball
- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
 Clematis vitalba: Waldrebe
 Hederä helix: Efeu
 Lonicera caprifolium: Geißschlinge
 Parthenocissus "Veitchii": Wilder Wein
 Vitis vinifera: Weinrebe
 Spalierobst
- HINWEIS**
- Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.06.1993. Der Magistrat der Stadt Lollar 35457 Lollar 10. NOV. 1993 Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch vom 07.09.1992 bis 21.09.1992
OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 03.05.1993 bis 03.06.1993 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 23.04.1993 vollendet.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 09.09.1993 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Magistrat der Stadt Lollar 35457 Lollar 10. NOV. 1993 Bürgermeister
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Der Plan ist mit Ablauf der Veröffentlichung in den Lollarer Nachrichten am 10. Dez. 1993 seit dem 11. Dez. 1993 rechtswirksam.	

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Gießen, den 14.10.1993
 Der Landrat des Landkreises Gießen
 Katasteramt

STADT LOLLAR
STADTTEIL SALZBÖDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.5
"RÖDERBERGSTRASSE"

PLANUNGSSTAND: Feb. 1992, Aug. 1992, MÄRZ 1993

BAUASSessor DIPL. ING.
 ADOLF W. DAMM, ARCHITEKT

6301 FERNWALD 2
 WIESENSTRASSE 23
 TEL. 0641/41731
 FAX-NR. 0641/492487