Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — z.B. WA / 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (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

in ..... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH — z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

Firsthöhe FH — z.B. FH 53,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1. Offene Bauweise — o

3.2. nur Einzelhäuser zulässig — E

3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.4. 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

Spielplatz

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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

6.3 Ausgleichsfläche (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1 - 3.5) — A x

7. Sonstige Planzeichen

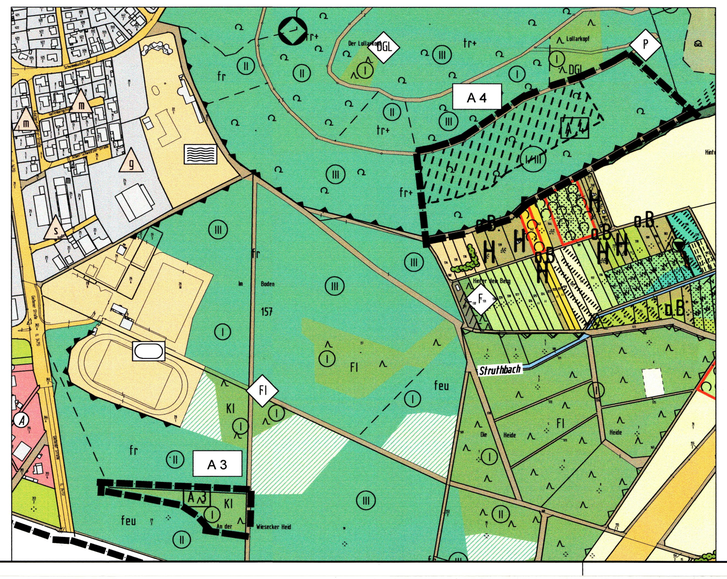
7.1. Mögliche Grundstücksgrenze

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)

7.4. Zulässige Dachneigung — z.B. 15°-30°

externe Ausgleichsflächen A 3 und A 4 (i.O. M.: 1 : 5.000)



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

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

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

1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a 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 der Ausgleichsfläche A1 ist eine Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen und Einzelbäumen vorzunehmen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen sollte 1-1,50m, zwischen den Einzelbäumen ca. 10m betragen.

3.2 Auf der Ausgleichsfläche A2 ist der vorhandene Gehölzbestand entlang des Hohlweges zu erhalten. Zudem ist eine extensive Grünlandunternutzung auf diesen Flächen vorzunehmen, um der Erosion des Bodens entgegenzuwirken. Die Flächen sollen einmal jährlich gemäht werden. Der östl. Bereich der Fläche A2 (entlang der Wegeparzelle 184/1) ist mit Bäumen (2. Ordnung) und Sträuchern gem. Pflanzliste zu versehen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen sollte 1-1,50m, zwischen den Einzelbäumen ca. 10m betragen.

3.3 Auf der externen Kompensationsfläche A 3 im Stadtwald Lollar ist der bestehende Fichtenforst entlang des Struthbaches in einen standortgerechten bachbegleitenden Erlen-Eschenwald umzuwandeln.

3.4 Auf der Ausgleichsfläche A 4 ist die schraffierte Teilfläche der Waldabteilung 108 als Totholzinsel zu belassen.

3.5 Auf den Ausgleichsflächen A 5 (im Stadtwald Lollar in den Waldabt. 306-309, 402-404, 408 u. 409, siehe Beiplan) sind insgesamt 20 Sickermulden zur Verbesserung des Wasserhaushaltes anzulegen.

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

3.7 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen. Auf den Grundstücken im An- und Abflugsektor sind hierfür Bäume zu wählen, die die Firsthöhe nicht überschreiten.

3.8 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

3.9 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.10 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.

3.11 Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A4 und die Sickermulden (A5) werden den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Ausgleichsflächen A1 und A2 und die Umwandlung des Fichtenforstes (A3) den potentiellen Hochbaumaßnahmen.

5. Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stückbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grunstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 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 Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,15 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.

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 Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen.

3. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO

3.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) und die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen ist von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden zu messen.

3.2 Die Sockelhöhe (Rohfußboden im Erdgeschoß) darf je Gebäude max. 50 cm über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes liegen.

III. Pflanzliste (Artenauswahl)

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)

2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea

3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Hartriegel - Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

4. Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

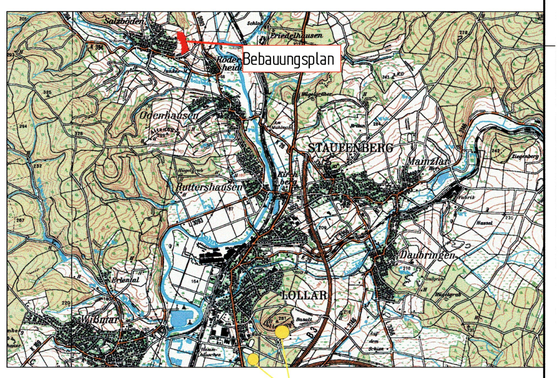
5. Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duft-Geißblatt - Lonicera heckrotii
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus triscuspidata
Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinesis

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

2. Beleuchtung
Zwischen dem Baugebiet „Röderberg" und dem Siedlungsbereich Röderheide wird die Frohnhäuser Straße und die Wegeparzelle 211/1 mit einer einseitigen Beleuchtung ausgestattet (Natrium-Dampflampen).

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



externe Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 5 — Bezeichnung der Flurnummer
- 70/1 — Flurstücksnummer
- 400... — Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALK-Daten der Stadt Lollar.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom vom 25.05.2010 bis einschließlich 25.06.2010 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.05.2010.

Bürgermeister/-in (Dr. Wieczorek) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.09.2010.

Bürgermeister/-in (Dr. Wieczorek) Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 22.10.2010 in Kraft.

Bürgermeister/-in (Dr. Wieczorek) Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT LOLLAR

MAGISTRAT DER STADT LOLLAR — HOLZMÜHLER WEG 76 — 35457 LOLLAR

BEBAUUNGSPLAN NR 4.7 "RÖDERBERG III" NÖRDLICHER TEIL IN DER GEMARKUNG SALZBÖDEN

OBJEKT NR.		MASS-STAB
10130	Wirksame Fassung	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: APRIL 2010, September 2010

BEARBEITET: G. 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