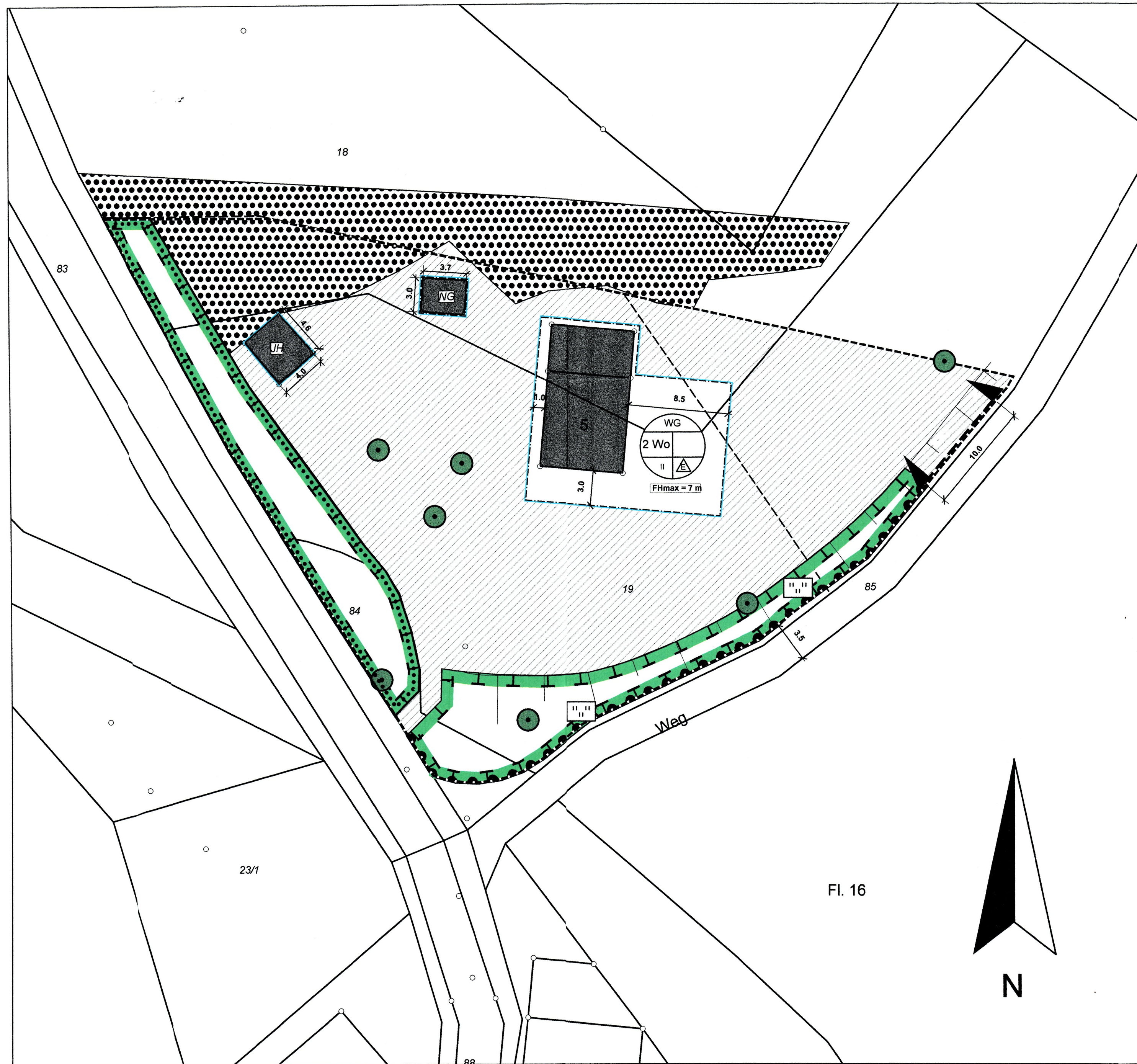


Stadt Lollar, Stt. Salzböden/ Schmelz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „SCHMELZ 5“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 18.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)
- Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurnummer
1.1.2		Polygonpunkt
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
2		Planzeichen
2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) i.V.m. § 12(3) BauGB)
2.1.1		Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen sind ausschließlich die angegebenen Nutzungen zulässig
2.1.1.1		Wohngebäude (gemäß der Definition des § 2(6) HBO)
2.1.1.2		Nebengebäude
2.1.1.3		Jagdhütte
2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
2.2.1		I.V.m. § 16 BauNVO: Die maximal zu realisierenden Grundflächen der baulichen Anlagen wird abschließend durch die festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenze) definiert. Maximal 3 Kfz-Stellplätze (auch überdacht) sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
2.2.2		Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
2.2.4		Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
2.2.4.1		• max. Firsthöhe über Erdgeschoss-Fußboden, Bestand
2.3		Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
2.3.1		Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
2.3.2		nur Einzelhaus zulässig
2.4		Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)
2.4.1		max. 2 Wohnungen
2.5		Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
2.5.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
2.5.1.1		• Einfahrtbereich
2.5.1.2		• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
2.6		Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1)18 BauGB)
2.6.1		Wald (südl. „Waldrandlinie“ eingemessen)
2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 und 25 BauGB)
2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Teilflächen A und B
2.7.1.1		• Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen (vgl. Textfests. 3.1.2.1)
2.7.2		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vgl. Textfests. 3.1.2.2)
2.7.3		Erhaltung von Bäumen
2.7		Sonstige Planzeichen
2.8.1		Bemaßung (m)
2.8.2		vorhandene Gebäude (nachrichtlich)
2.8.3		Böschung (nicht eingemessen)
2.8.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

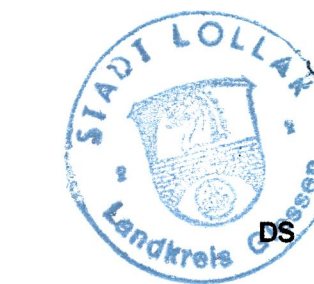
- 3.1 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 3.1.1 Gehwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Drainagepflaster).
- 3.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 3.1.2.1 **Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen:**
Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen (Ende Juni, Anf. Sept.); Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht. Vorhandene Stäucher und Bäume sind zu erhalten.
- 3.1.2.2 **Erhaltung von Bäumen und Stäuchern:**
Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen im Bereich der südwestlichen Böschungsfächen. Insbes. Erhalt älterer Linden und Hochstämme-Obstbäume. Beseitigung vorhandener Nadelbäume im Bereich der Böschungsoberkante.
- 3.1.2.3 **Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 1a(3) BauGB):**
Die nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Restkompensation erfolgt im Bereich der Forstabteilung 53 A a-c (Weiher „Hirschsprung“). Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes sowie der konkreten Festlegungen im städtebaulichen Vertrag.
4. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 81 HBO**
- 4.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 4.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:**
Im Bereich des vorhandenen bzw. zukünftigen Wohngebäudes: Zulässig sind Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von $\geq 38^\circ$. Zur Dachneigung zulässig sind Tonziegel in roter Farbgebung.
5. **Hinweise**
- 5.1 **Bodendenkmäler:**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz, DSchG).
- 5.2 **Verwertung von Niederschlagswasser:**
Auf die Bestimmungen des § 42 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung wird hingewiesen. Danach soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.3 **Stellplatzsatzung:**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lollar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.

Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: | |
| • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung | 21.07.2005 |
| • Ortsübliche Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten | 14.10.2005 |
| 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB: | |
| • Ortsübliche Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten | 14.10.2005 |
| • Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt | 17.10. bis 11.11.2005 |
| 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping): | |
| • Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange | 11.10.2005 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: | |
| • Ortsübliche Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten | 14.07.2006 |
| • Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt | 21.07. bis 22.08.2006 |
| 5. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB: | |
| • Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange | 14.07.2006 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO | |
| • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung | 14.09.2006 |

Lollar, den 21.09.2006



Der Magistrat der Stadt Lollar
Bürgermeister
Dr. Bernd Wiczorek

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Schmelz 5“ im Stt. Salzböden-Schmelz, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Lollar, den 21.09.2006



Der Magistrat der Stadt Lollar
Bürgermeister
Dr. Bernd Wiczorek

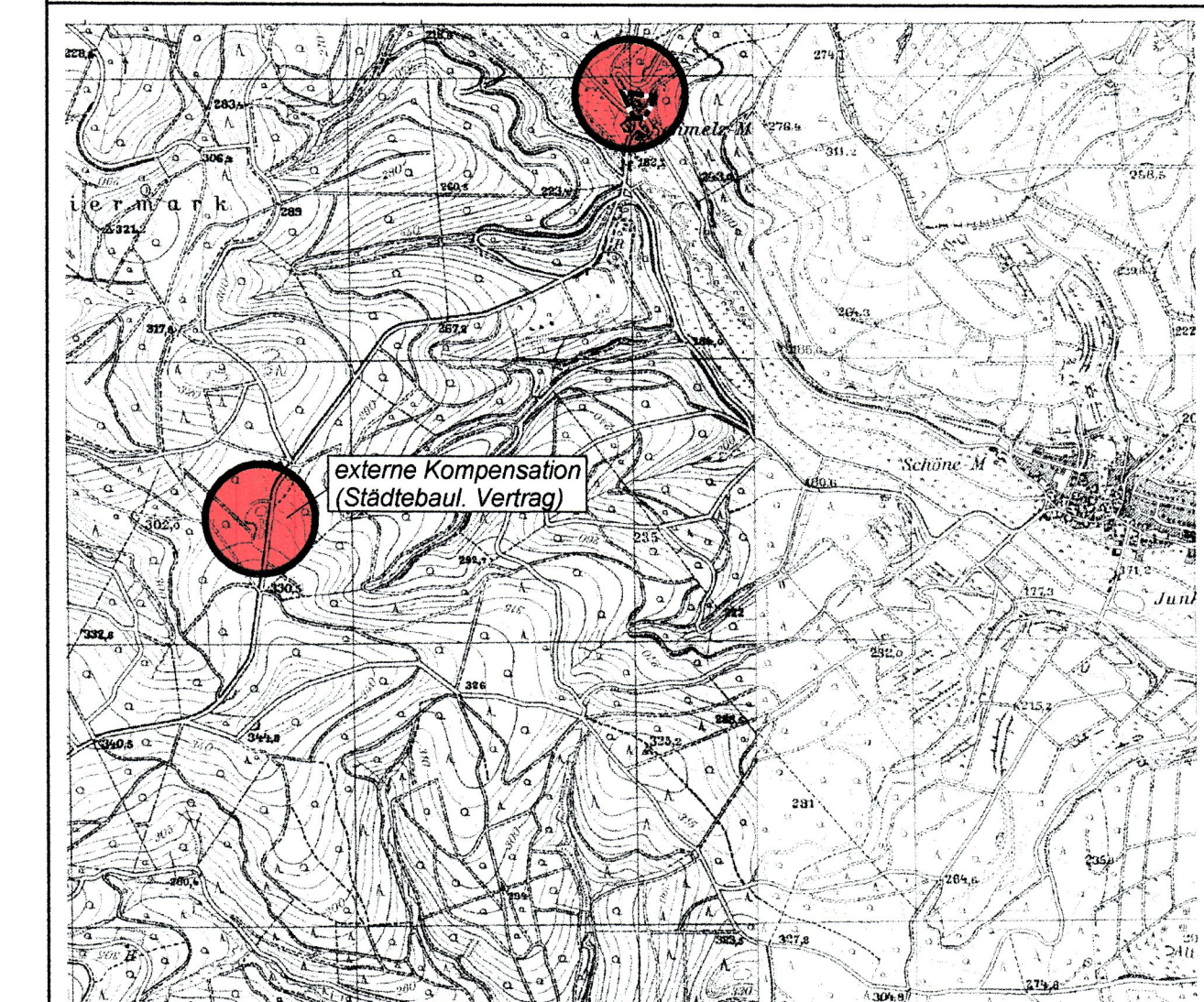
- Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lollar entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten 22.09.2006

Lollar, den 25.09.2006



Der Magistrat der Stadt Lollar
Bürgermeister
Dr. Bernd Wiczorek

Übersichtskarte 1 : 25.000



Stadt Lollar, Stt. Salzböden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Schmelz 5“ - SATZUNG -

Datum: 09/2005
zul. Überarb.: 09/2006
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: J. Benavides
in: PolyGis 8.5
geprüft:
Plangröße (in cm): ca. 96x54
Maßstab: 1 : 250

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de

