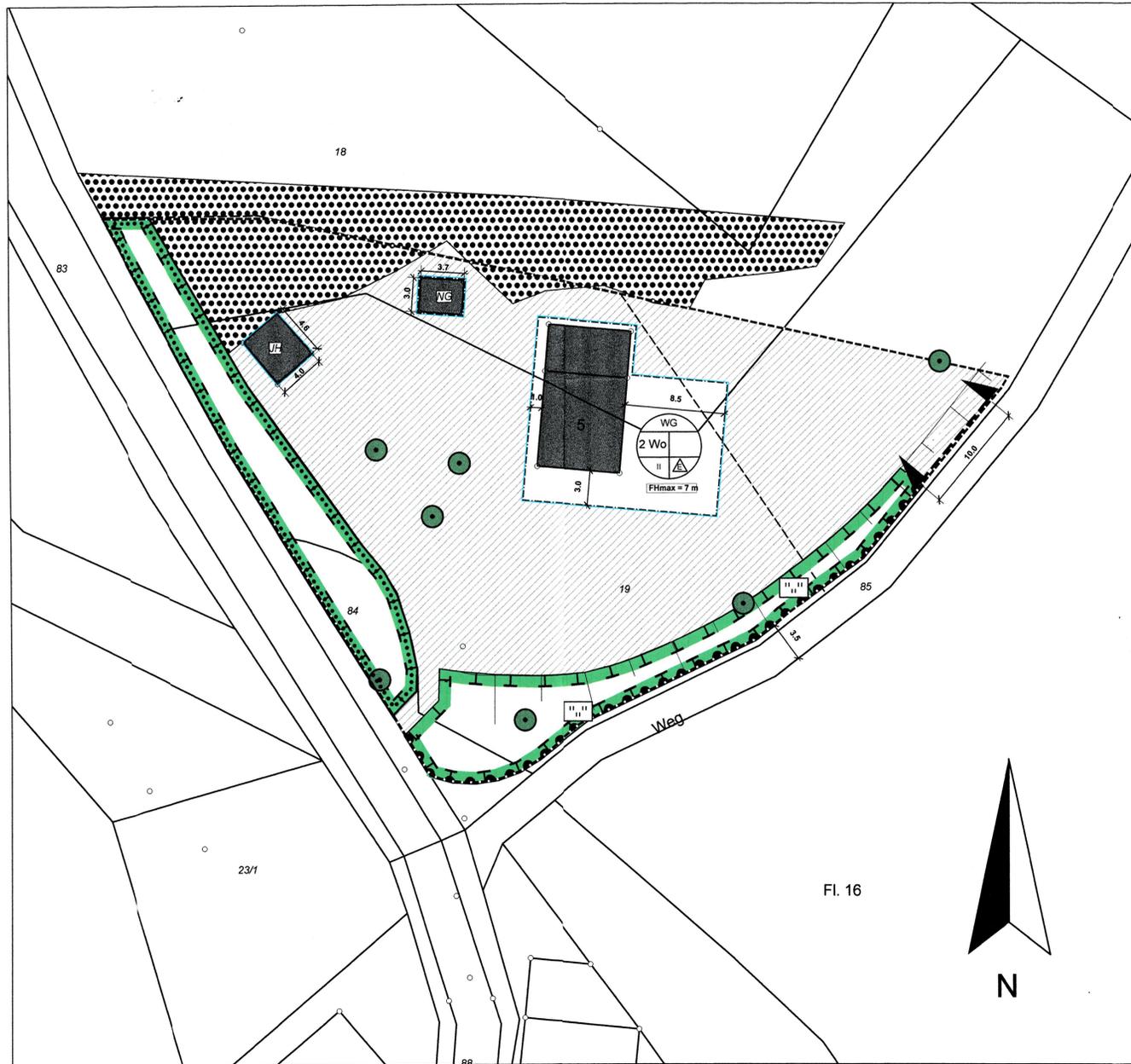


Stadt Lollar, Stt. Salzböden/ Schmelz

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

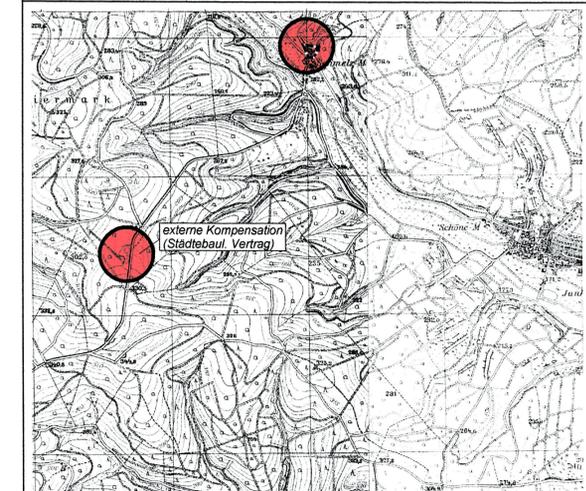
- Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lollar entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung in den Lollarer Nachrichten 22.09.2006

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

