



Stadt Lollar, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan Nr. 1.6  
„Lumdaniederung“  
4. Änderung**

**Entwurf**

Planstand: 14.03.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Cathrin Ferber, B.Sc. Geographie

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

1.0 Für den Geltungsbereich gilt:  
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Lumdaniederung“ und des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Lumdaniederung“ – 1. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 1.6 „Lumdaniederung“ – 4. Änderung aufgehoben.

## **1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Traufhöhe der Gebäude 6 m nicht überschreiten. Bei versetzten Pultdächern gilt die Traufhöhe für das untere Pultdach. Bei Zwerchhäusern und Gauben sind Abweichungen von der Haupttraufe zulässig.

1.2.2 Als Bezugspunkte für die Traufhöhe werden festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe bei Staffelgeschossen entspricht der Oberkante des Gebäudes.

1.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt: Gemessen wird ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

## **1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO:**

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m.

## **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**

Stellplätze, Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

## **1.6 Artenliste:**

Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Salix caprea	Sal-Weide
Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):	
Acer campstre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sträucher:	
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Kletter- und Schlingpflanzen:	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlrriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

#### 1.7 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:**

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)**

### 2.1 **Dachgestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO:**

Dachneigung:

2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 40°.

2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 7° bis 30°.

Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden, außer Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

- 2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung:

- 2.1.4 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

- 2.1.5 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Trauflänge). Die Dachgestaltung (Eindeckung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.

## 2.2 **Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:**

- 2.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.

- 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

- 2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m zulässig.

## 2.3 **Grundstücksfreiflächen Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:**

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder Grünfläche zu gestalten.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)**

### **3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG:**

- 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 3.1.2 Das Dachflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> betragen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lollar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 4.2 Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

- 4.3 Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baufeldräumung ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober – Februar zu beschränken.
- 4.4 Im Plangebiet sind mindestens ein Vogel-Nistkasten sowie mindestens ein Fledermaus- Nistkasten an Gehölzen (möglichst Obstbäumen) bzw. im Gebäudebestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.