



Stadt Lollar, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 1.33
„Hinter der Holzmühle“**

Entwurf

Planstand: 07.11.2018

Bearbeitung:

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

Cathrin Ferber, B.Sc. Geographie

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 darf die maximal zulässige Firsthöhe / Oberkante der Gebäude 11 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten.

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 lfd. Nr. 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diese Baukörper jeweils maximal 2 Wohnungen 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

1.6.1 Entwicklungsziel Streuobstwiese (Plankarte 2):

Maßnahmen:

a) Im Bereich der Fläche ist zur Ergänzung der vorhandenen benachbarten Streuobstbereiche eine aus 13 Exemplaren bestehende Nachpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen (v., STU 8-10) anzulegen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl

Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel – Apfel
Riesenboiken - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel
Roter Herbstkalvill - Apfel
Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel

Schöner von Nordhausen - Apfel
 Jakob Lebel - Apfel
 Clapps Liebling - Birne
 Gute Graue - Birne
 Frühe von Trevoux - Birne
 Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
 Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche

b) Das über naturnahe Grünlandeinsaat zu entwickelnde und das bereits vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

c) Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen, 2. Ordnung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina agg.</i>

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: 2 xv., 100-150

Bäume 2. Ordnung: 2 xv., 100-150

1.6.2 Entwicklungsziel Magerrasen, offene Felsfluren und Geröllhalden (Plankarte 3):
 Maßnahmen: Beseitigung des Gehölzaufwuchses (Erstmaßnahme), Erhalt durch regelmäßige Entbuschung (Folgemassnahme)

1.7 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB:**

Das Gesamtdefizit von 261.447 Biotopwertpunkten wird mit 243.548 Biotopwertpunkten den Maßnahmen auf der Ausgleichsflächen Gemarkung Lollar, Flur 8, Flurstück 16/1 (Plankarte 2) sowie mit 17.899 Biotopwertpunkten den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Lollar, Flur 9, Flurstück 21 tlw. (Plankarte 3) zugeordnet.

1.8 **Artenliste:**

Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

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

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	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
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
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

1.9 **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. § 91 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 45°.

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 (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.

2.2 **Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 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.

2.2.4 Zu landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedungen 0,5 m Abstand halten.

2.3 **Grundstücksfreiflächen Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO:**

Im Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 2 gilt: Mind. 60% 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 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

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 Innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.