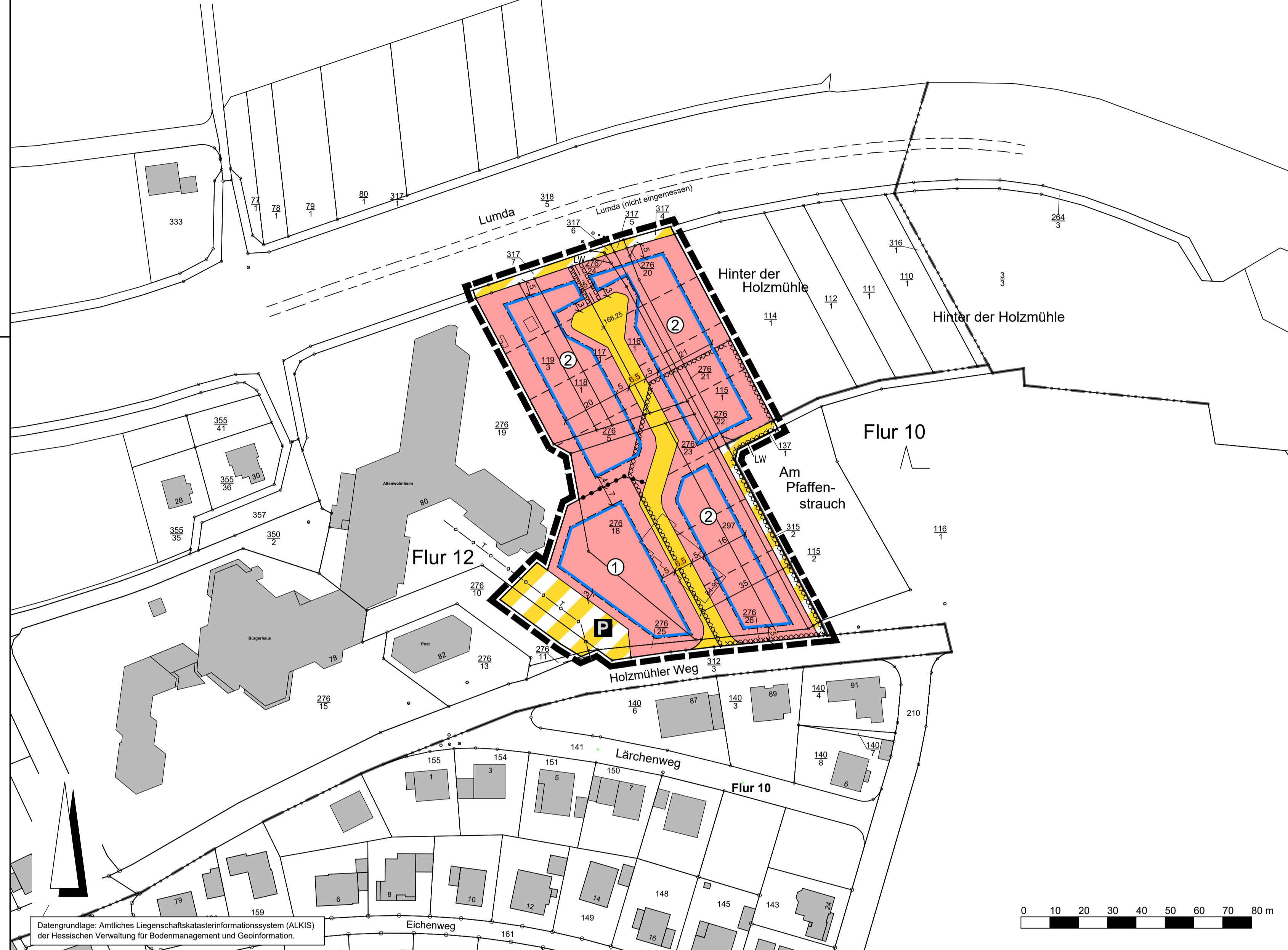


Stadt Lollar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.33 "Hinter der Holzmühle"

Plankarte 1 Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2 Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 199), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe 11,0 m über OK EGRFB

Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P Private Parkfläche
- LW Landwirtschaftlicher Weg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubbäumen (Obstbäume)
- Erhalt von Laubbäumen (Obstbäume)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhennpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NNH)
- Leitungsschutzbereich 110 kV (Hochspannungsfreileitung)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH max.
①	WA	0,4	1,2	III	a	-
②	WA	0,3	0,6	II	o/ED	11,0m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

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 wasserundurchlässigem Pflaster mit einem Mindestgehalt 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:

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 hochstammige 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
- Riesensibolken - Apfel
- Gravensteiner - Apfel
- Roter Trierer Weinsapfel - Apfel
- Winterlockenapfel - Apfel
- Roter Herbstkivi - Apfel
- Winterambour - Apfel
- Kaiser Wilhelm - Apfel
- Schöner von Nordhausen - Apfel
- Jakob Leibel - Apfel
- Clapps Liebling - Birne
- Gute Graue - Birne
- Frühe von Trevoz - Birne
- Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
- Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche

b) Das über naturnahe Grünlandensatz zu entwickelnde und das bereits vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischichtiges 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 ungenutzten 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
Hassel
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Wittiger Schneeball
Faulbaum
Hundsrose
- Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna / laevigata
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Fragula alnus
Rosa canina agg.

- Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn
Hainbuche
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Mehlbirne
Salweide
- Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus pyrastr
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Salix caprea

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Sträucher: 2 x v., 100-150
Bäume 2. Ordnung: 2 x v., 100-150

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

Das Gesamtdesizit von 261.447 Biotopwertpunkten wird mit 110.818 Biotopwertpunkten den Maßnahmen auf der Ausgleichsflächen Gemarkung Lollar, Flur 8, Flurstück 16/1 (Plankarte 2) zugeordnet.

1.8 Artenliste:

- Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 - 20 m):
Carpinus betulus
Juglans regia
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus communis
Sambucus domestica
Salix caprea
- Kleinbäume (Höhe: 7 - 12/15 m):
Acer campestre
Carpinus betulus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
- Hainbuche
Echte Walnuss
Zitter-Pappel
Vogelkirsche
Kultur-Birne
Speierling
Sal-Weide

- Sträucher:
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
- Gew. Berberitze
Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Gew. Liguster
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Spindelstrauch
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Hunds-Rose
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder
Wittiger Schneeball

- Kletter- und Schlingpflanzen:
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Vitis vinifera
- Gewöhnliche Waldrebe
Gemeiner Efeu
Wühlwühlendes Geißblatt
Waldgeißblatt
Echter Wein

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2b:

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 Geländeverhältnissen 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. Zeltächer, 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 speigelnnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.1.5 Gauen sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). 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 Holzlaten 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 landschaftlichen Flächen müssen Einfriedungen 0,5 m Abstand halten.

2.3 Grundstücksfreie Fläche 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 Bauntragstellung 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 HDStSchG 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 Baufreigabe ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober - Februar zu beschränken.

4.4 Innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

4.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe des Defizits von 150.629 Biotopwertpunkten auf Maßnahmenflächen am Lollar Kopf ausgeglichen. Dieser Ausgleich wird vertraglich geregelt.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 01.02.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.07.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.07.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 16.07.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.11.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 10.12.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.01.2019

Die Bekanntmachungen erfolgen in den "Lollarer Nachrichten".

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lollar, den _____

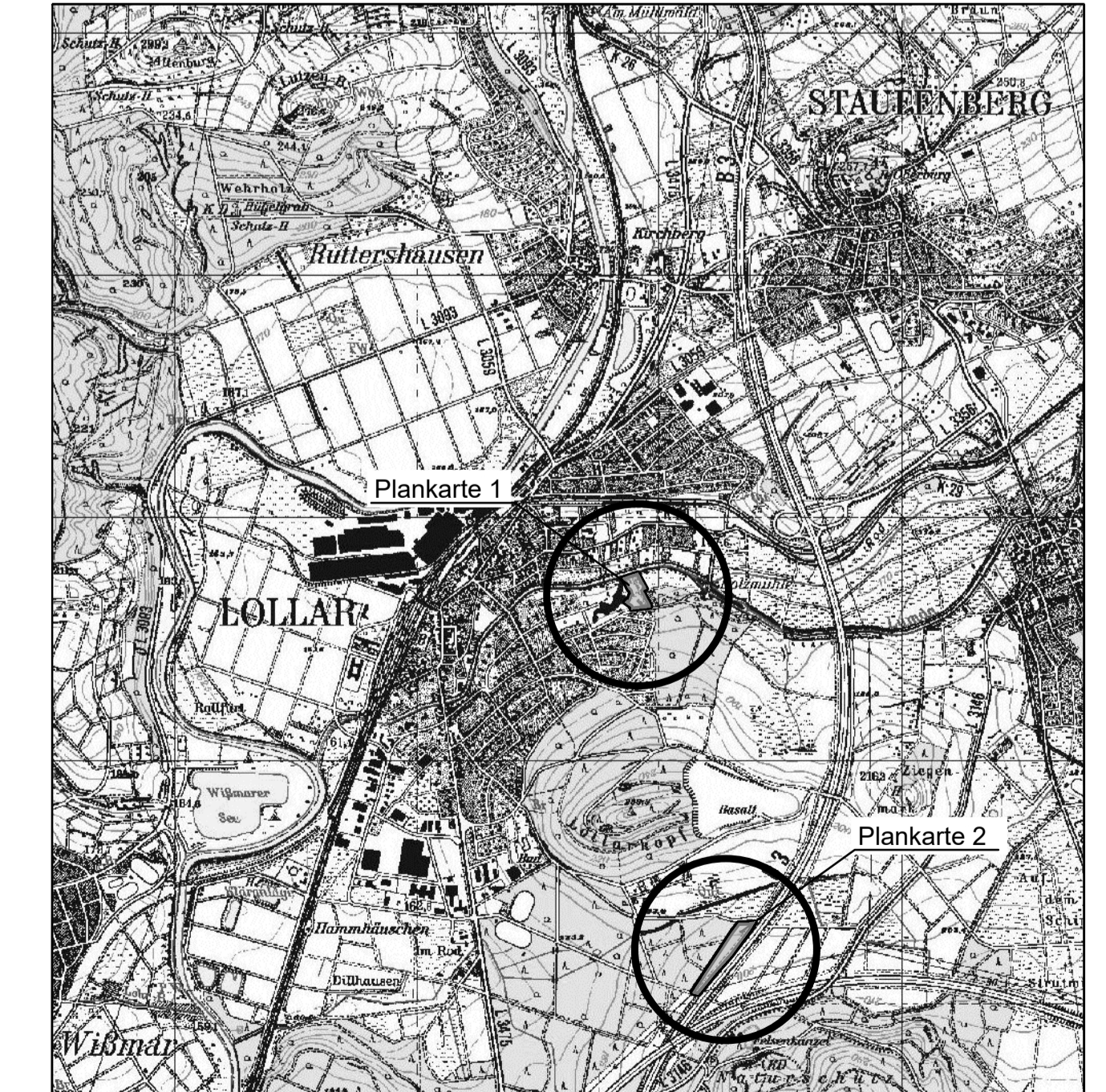
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____

Lollar, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 32440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30
Stand: 20.12.17 / 28.12.17
09.02.18 / 08.09.18
09.07.18 / 08.09.18
24.09.18 / 22.10.18
07.11.18 / 28.02.19
Bearbeiter: Fischer
CAD: Weidlein
Maßstab: 1 : 1.000