

Stadt Lollar, Stadtteil Lollar

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1.18

„Justus-Kilian-Straße“ – 2. Änderung“

Entwurf

Planstand: 12.02.2021

Projektnummer: 215519

Projektleitung: Wolf / Halili

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 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 überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen, Zu- und Umfahrten für LKW, Feuerwehrzufahrten etc.).

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Auf der Fläche sind je 100 m² ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 14-16 cm.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Artenliste 1 (Obstbäume*):

Malus domestica – Apfel

Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne

*Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

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

Das Defizit wird den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Lollar, Flur 4, Flurstück 195/2 (Plankarte 2) zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 HBO

Zur Dacheindeckung sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen nicht zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO

2.2.1 Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) sind zu den Straßen zulässig.

2.2.2 Mauer- und Betonsockel sind zu den Straßen zulässig. Zu den sonstigen angrenzenden Nutzungen sind Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente zulässig.

2.3 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.4 HBO

2.3.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

2.3.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Weiterhin unzulässig ist Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen. Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Pylonen auf Dachflächen sind unzulässig.

2.3.3 Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplätze

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.

3.2 Bodendenkmäler

Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

3.3 Artenschutz

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.