

Stadt Lollar, Stadtteil Odenhausen

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 2.9**

„Südlich der Weiherstraße“

## **Vorentwurf**

Planstand: 12.02.2021

Projektnummer: 216919

Projektleitung: Wolf / Halili

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

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

1.1.1 Gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Die nach § 4 Abs. 3 Nr.3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO: Der untere Bezugspunkt für die Höhenentwicklung (Oberkante Gebäude) ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

## **1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:**

1.2.1 Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen muss 5 m betragen.

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

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude max. 1 Wohnung (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.

## **1.4 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:**

1.4.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten: Innerhalb der Grünfläche sind Gartenhütten und/oder Geräteschuppen zulässig, die ein Gesamtvolumen von 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Flächen, die nicht als Wege, Grabland oder Beet genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

1.4.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung Freihaltezone: Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahme: Bauliche Anlagen, die der Sicherung, Erhaltung oder dem Bau der vorhandenen 20 kV-Freileitung oder der vorhandenen Wasserversorgungsleitung dienen, sind zulässig.

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

1.5.1 Gehwege, 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.

- 1.5.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (für *Maculinea nausithous* und LRT Nr.6510 "Magere Flachland-Mähwiese"; siehe Plankarte 2, Flurstücke 101/6 tlw. und 101/4 tlw. in der Flur 5, Gemarkung Odenhausen)

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland mit einer ein- bis zweischürigen Mahd an das Vorkommen der Falterart *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) anzupassen. Des Weiteren soll durch die Bewirtschaftungsweise die Etablierung der Pflanzensammensetzung einer "Mageren Flachland-Mähwiese" (Lebensraumtyp Nr. 6510) gefördert werden. Der erste Schnitt hat vor dem 10. Juni und der zweite Schnitt hat ab dem 1. September eines jeden Jahres zu erfolgen. Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung im Durchtrieb mit Schafen bzw. mit mobilen Weidezäunen zulässig. Eine Zufütterung ist nicht zulässig. Auf den zweiten Wiesenschnitt oder Beweidungsgang kann auch verzichtet werden, wenn der zweite Wiesenaufwuchs sehr schwach ausfällt. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Eine jährliche Bestandsaufnahme und Kontrolle der Mahdtermine in den fünf folgenden Jahren nach Beginn der Maßnahmenumsetzung wird empfohlen.

- 1.6 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich:**

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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

- 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**

2.1.1 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.

2.1.2 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.

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

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, siehe Artenliste.

2.2.2 Mauern sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

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

## **2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**

2.3.1 Mind. 90% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen, Grünflächen oder Pflanzbeete zu nutzen.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **3.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens Odenhausen, Gemarkung Odenhausen, Stadt Lollar, festgesetzt am 7.12.1982. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

### **3.2 Pflanzlisten (Artenauswahl)**

#### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus serotina	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche

### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Spindelstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

sowie einheimische Obstbaumsorten

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

### **3.3 Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lollar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ist anzuwenden.

### **3.4 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Baumhöhlen sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.