

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), ergänzt durch das Planchengesetz (PlanZVG) am 28.05.2020 (BGBl. I S. 1041).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (IGBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (IGBl. S. 378).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
 - Die Art des Baugebietes wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) sind im gesamten MI-Gebiet nicht zulässig.
 - Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,81 überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
 - Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
 - Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude, die von den beiden 3,5 m breiten Stichstraßen erschlossen werden, max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Auf den externen Ausgleichsflächen A 1 (Pz. 19, Flur 13, Gemarkung Seelbach) ist die vorhandene Ackerfläche mit einer naturnahen, blütenreichen, autochthonen Grünlandensaat (mind. 30% Kräuteranteil) einzusähen und einer anschließenden extensiven Grünlandnutzung (extensive Beweidung oder ext. Mahd - 2x jährliche Mahd mit Mahgutabtransport, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und kein Einsatz von Dünger und Pestiziden) zu unterziehen. Die vorhandene Grünland-/ Weidefläche ist einer extensiven Beweidung zuzuführen. Durch die Maßnahmen wird der, durch die geplante Bebauung entstehende, Eingriff in Natur und Landschaft, nach der Kompensationsverordnung, vollkommen ausgeglichen.
- Da es durch die Bebauung zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kommt (hier: Zauneidechse & Schlingnatter) ist die Umsetzung einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme notwendig, um den Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Hierzu wurden auf der externen Maßnahmenfläche M1 (Bahndammabschnitt Gemarkung Lohra, Flur 22, Pz. 148 tlw. und Flur 23, Pz. 219 tlw.) Zauneidechsen- und Schlingnatter-Lebensräume geschaffen bzw. optimiert. Konkrete Maßnahmen sind hier: Anlage von Lesesteinhaufen und Steinschüttungen, Anlage von Eiablageplätzen, Erhaltung des Jagdhabitats durch Freihaltung der Schotterflächen und abschnittsweise Entfernung des Gehölzauflommens im Bereich des Bahndammabschnittes. Die CEF-Maßnahmen wurden vor Beginn der Baumaßnahme umgesetzt. Sowohl die Baufeldräumung als auch notwendige Gehölz- sowie spätere Maharbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, d. h. nicht innerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September, vorzunehmen.
- Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbau gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
- Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestaltungsfestsetzungen
 - Dachform und Dachneigung
Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.
 - Einfriedigungen
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zaune muss mind. 10 cm betragen.

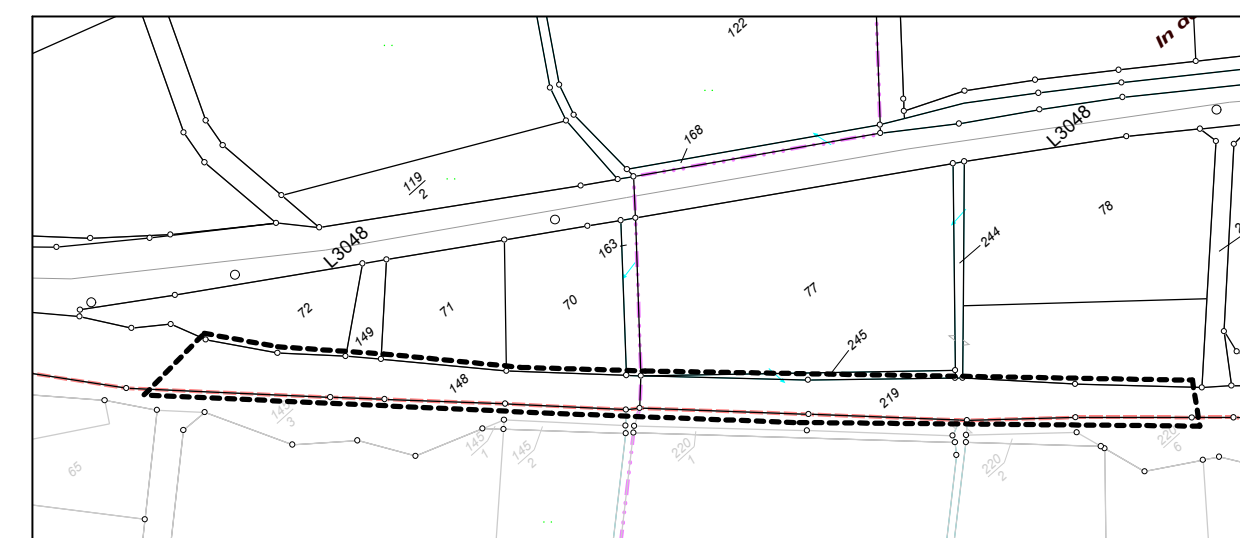
III. Pflanzenauswahlliste

Bäume	Sorbus aucuparia	Empfohlene Arten für Schnitthecken
Vogelbeere	Quercus robur	Ligustrum vulgare
Sieleiche	Carpinus betulus	Carpinus betulus
Hainbuche	Acer campestre	Cornus mas
Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Acer campestre
Bergahorn	Quercus petraea	Crataegus monogyna
Traubeneiche	Fraxinus excelsior	
Esche	- Heimische Hochstammobstbäume	
Straucher:		
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Hasel	Corylus avellana	
Schlehe	Prunus spinosa	
Hornveil	Cornus sanguinea	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Echte Brombeere	Rubus fruticosus	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

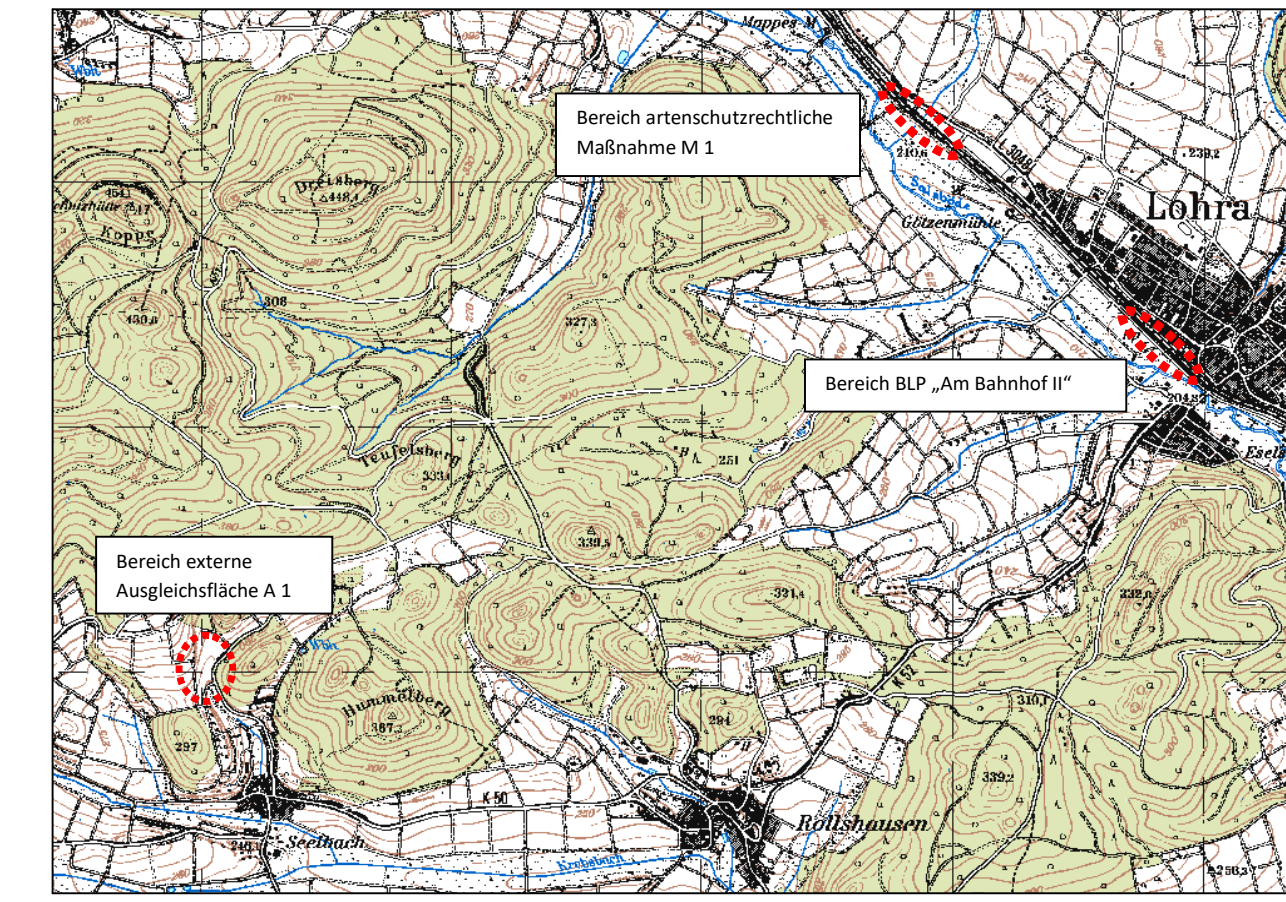
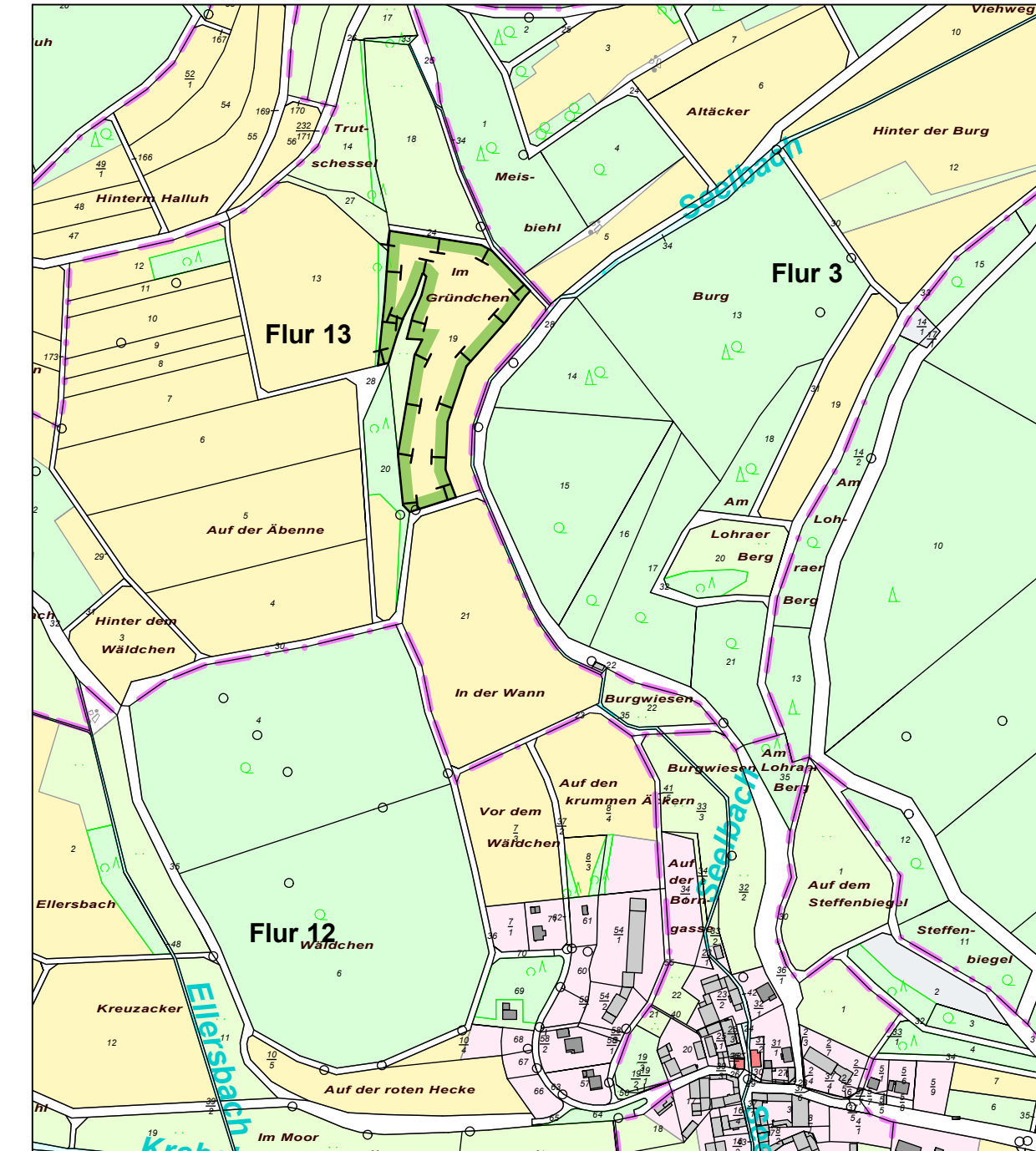
IV. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Baumaßnahmen sind grundsätzlich vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern (u. a. Telekom) abzustimmen.
- Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentswässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten. Die baulichen Maßnahmen zur Abwasserableitung sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Abwasserverband Mittlere Salzburde abzustimmen. Zu den vorhandenen Leitungen des Abwasserverbandes ist ein baulicher Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
- Bodendenkmäler (§20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Artenschutzfläche M 1 (M 1 : 2.000)



Externe Ausgleichsfläche A 1 (M 1 : 5.000)



Übersichtsplan o.M

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung	
	Grundstücksgrenze
	Flurgrenze
	vorhandene Bebauung
	Fl. 5
	1/1
	444./
	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurstücksnummer
	Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke für die Durchführung nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 11.02.2021 gefasst.	_____	Bürgermeister
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021.		
Die Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2021.	_____	Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 01.07.2021 gefasst.	_____	Bürgermeister
Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	_____	Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____.	_____	Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA
GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA HEINRICH-NAUMANN-WEG 2 35102 LOHRA

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM BAHNHOF II" IN DER KERNGEMEINDE LOHRA

OBJEKT NR. 20/432	Satzung	MASS-STAB 1:1000
BEARBEITUNGSSTAND: Januar 2021, März 2021, Juli 2021		
BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD: SMI	GEPROFIT:
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHEID 51 - 35043 MÄRBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plaende		

Zeichenerklärung gem. Planzeichnungsverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 Abs. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	MI
-------------------------------	----

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß	z.B. GFZ 1,0
2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	GRZ
Dezimalzahl	z.B. 0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	0
römische Ziffer, als Höchstmaß	z.B. 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise	0
3.2 Baugrenze	

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Private Erschließungsstraße	
Öffentliche Parkplätze	

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
Erhaltung Bäume	

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Garagen	
Stellplätze	
6.3 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
6.4 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)	
6.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe Planschrieb)	