1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
Z	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Maximale Höhe der Firstlinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt
TH	Maximale Höhe der Trauflinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablone

Z	Bau-weise
GRZ	GFZ
TH	FH

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

o	Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB
ao	Abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB mit besonderer Gebäudelänge
überbaubar / nicht überbaubar	Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Zufahrt

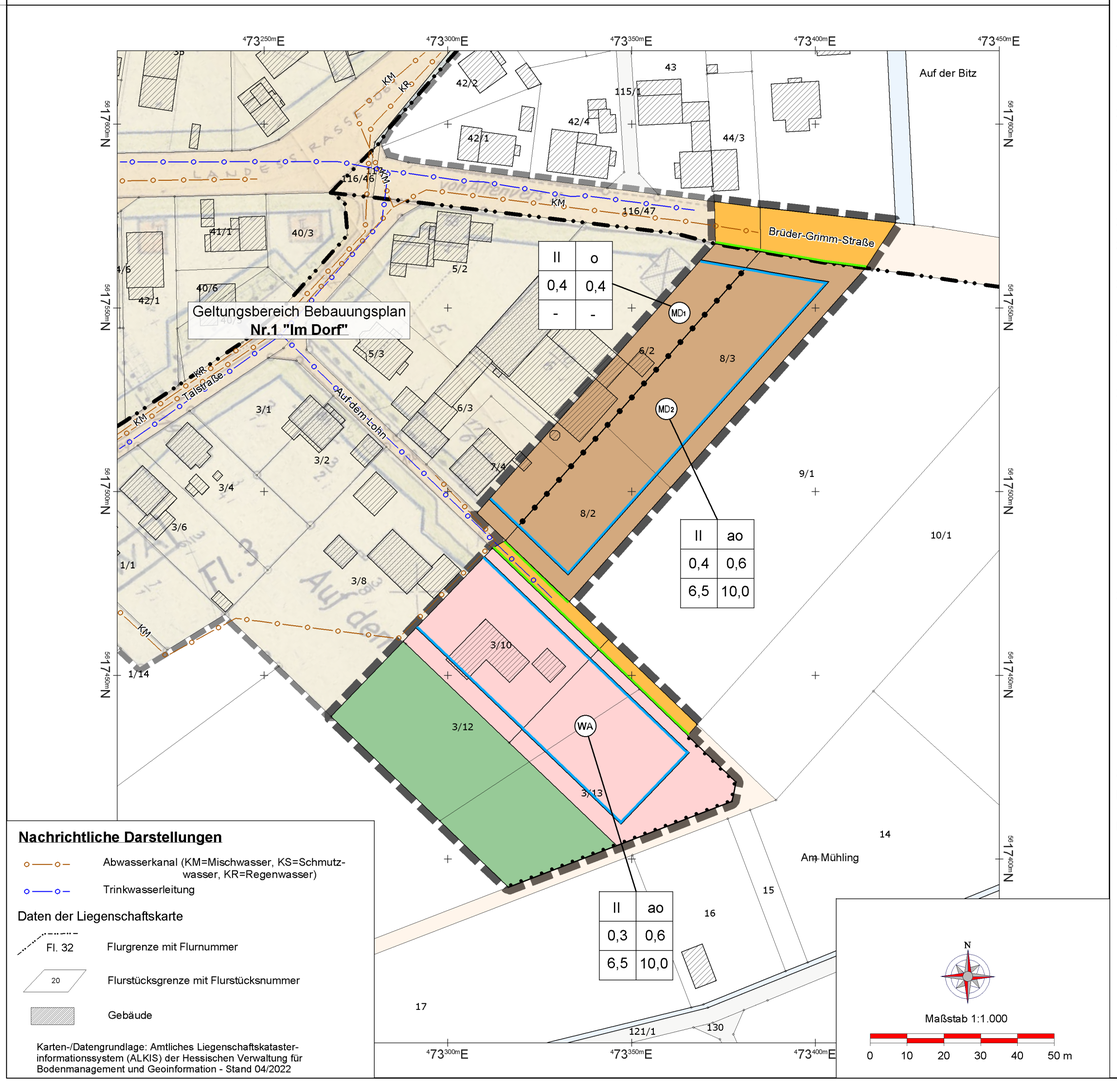
1.5 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche - Hausgarten

1.6 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Nachrichtliche Darstellungen

Abwasserkanal (KM=Mischwasser, KS=Schmutzwasser, KR=Regenwasser)

Trinkwasserleitung

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer

20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude

Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 04/2022

2. Textliche Festsetzungen für MD2 und WA

2.1.1 Art der baulichen Nutzung:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.

2.1.2 Bauweise:
Im WA beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge in abweichender offener Bauweise (ao) 18 m.
Im MD2 beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge in abweichender offener Bauweise (ao) 90 m.
Im übrigen gelten die Regelungen gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Höhenbezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der niedrigste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des maßgeblichen Gebäudes.

Schemaskizze zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

2.2.2 Maximal zulässige First- (FH) und Traufhöhe (TH):
Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach.
Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.
Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Im übrigen gelten allgemeinen Regelungen gemäß § 23 BauNVO.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und sonstige baulichen Anlagen, welche gemäß HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Flächenbefestigungen:
Soweit keine funktionalen Gründe entgegenstehen, sind die sonstigen befestigten Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.

2.6 Grundstücksfreiflächen:
Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.7.1 Dachform: Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldach und Flachdach zulässig.
Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°.

2.7.2 Dacheindeckung: Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Gründächer sind zulässig.

2.7.3 Dachgestaltung: Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 30% der maßgeblichen Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwerch- oder Kreuzgiebel sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

2.7.4 Doppel- und Reihenhäuser: Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusammengehöriger Doppel- und Reihenhaus-Teilgebäude müssen gleich sein.

2.7.5 Einfriedungen:
- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen inkl. Stützmauer 2,00 m bezogen auf das Geländeniveau der Grenze mit dem Nachbargrundstück.
- Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 20 cm Breite und 10 cm Höhe. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.7.6 Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mit Ihnen darf nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden.
- Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- Je Gebäude ist eine Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Ansichtsfläche beträgt im WA: 2,0 m; im MD: 4,0 m².
- Die Anbringung an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Lauflicht, sonstigem beweglichen Licht oder Lichtprojektionen sind unzulässig. Dies gilt auch für bewegliches Licht oder ähnliche Elemente zur Anstrahlung von Werbeanlagen.
- Werbeanlagen mit rotierenden oder dauerhaft bewegenden Teilen sowie mit Neonfarben, reflektierenden oder floureszendierenden Farben und Materialien sind unzulässig.

3. Textliche Festsetzungen für MD1

Die sonstigen Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung der Satzung Bebauungsplan Nr.1 "Im Dorf" vom 16.01.1970 (Datum des Satzungsbeschlusses) im Bereich des als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (1968) festgesetzten Baugebiets gelten auch im Teilbereich MD1.

Übersichtskarte 1 : 25.000

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten/Bodenschutz
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler, z.B. Mauern, Steinsetzungen oder Bodenverfärbungen sowie archäologische Funde, z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste, sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Begutachten zu schützen.

3.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte daher einer Brauchwassernutzungsanlage zugeführt werden. Das Überlaufwasser sowie die sonst anfallende Niederschlagswasser sollte bei geeigneten Untergrundverhältnissen breitflächig versickert werden.

3.3 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Brandschutz, Rettungsdienst, Löschwasserversorgung
Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).

5. Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **30.06.2022** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben vom _____ mit Frist bis zum _____ durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Lohra hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lohra, den _____ Bürgermeister

6. Ausgefertigt Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Siegel)

Lohra, den _____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Lohra, den _____ Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Lohra
Bebauungsplan "Auf dem Lohn"
im Ortsteil Altenvers

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Planfassung: **August 2022**	Datum: 23.08.2022
Bearbeitung: A. Zettl	Projekt-Nr.: **22-005**
GIS/CAD: B.Wasmus / A. Zettl	Geprüft:

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl

590 x 420 mm