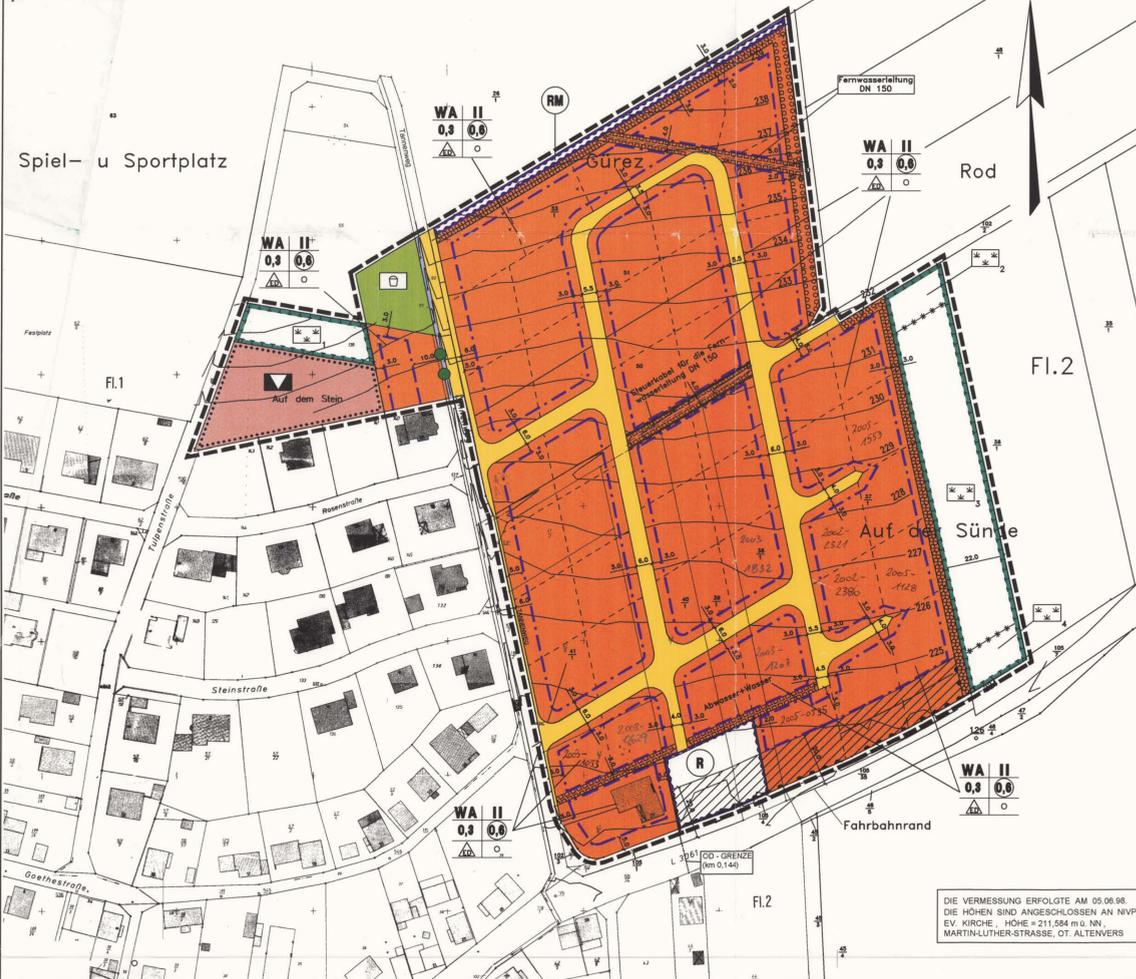


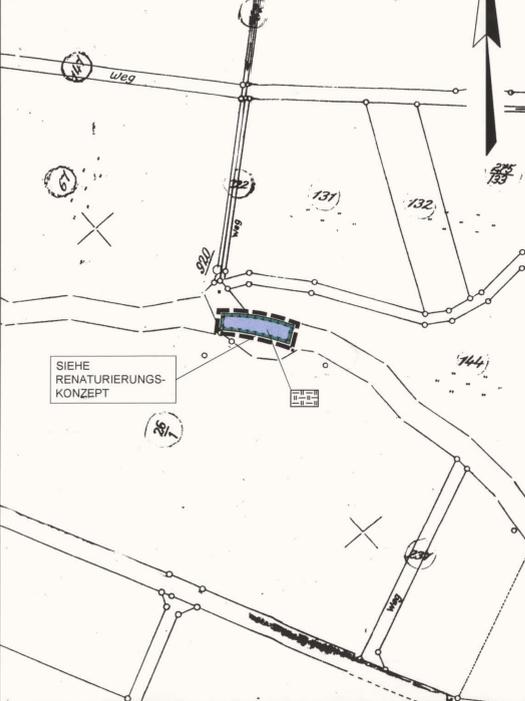
BAUGEBIET (OT. ALTENVERS)

M 1:1.000



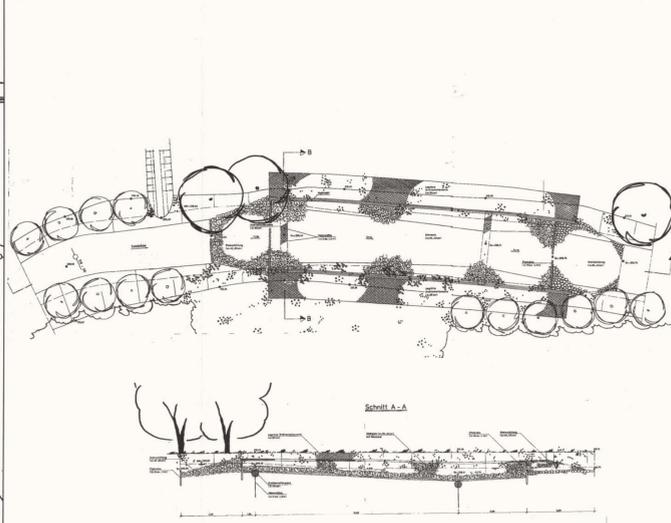
KOMPENSATIONSFLÄCHE (OT. LOHRA)

M 1:1.000



GEBIETSBEZOGENES RENATURIERUNGSKONZEPT DER SALZBÖDE

o. M.



PLANUNTERLAGEN:

Es wird bescheinigt, dass die Grundstückszeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes...
 Marburg, den 14.10.1998
 (Lips)

ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERAMTLICHEN DARSTELLUNG:



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (OT. LOHRA)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (OT. ALTENVERS)
- - - BAUGRENZE
- - - VORGESEHENE (NICHT BINDENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZE
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,0** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ▲ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)
- OFFENE BAUWEISE
- VERKEHRSLÄCHEN**
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF ZWECKBESTIMMUNG:**
- ▲ KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN (DORFGEMEINSCHAFTSHAUS)
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG:**
- SPIELPLATZ
- - - - - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN
- RIGOLE-MULDE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- GRABEN
- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, BEGÜNSTIGTER: WASSERVERSORGUNGS-, u. ABWASSERENTSORGUNGS- UNTERNEHMEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, NATUR UND LANDSCHAFT ZWECKBESTIMMUNG:
- EXTENSIVGRÜNLAND
- NATURNAHES GEWÄSSER
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- HÖHENLINIEN ü. NN
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE (BAUVERBOTZONE gem. §23 HStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 10 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der jeweiligen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**
 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. **Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21)**
 3.1 Die Flächen des Leitungsrechtes für Abwasser und Wasser sind von Bauwerken, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.
 Im Bereich der 4 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung und des Steuerkabels dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedigungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Schutzstreifen ist nicht zulässig. Im Bereich der vorgenannten Schutzstreifen darf kein größerer Bodenabtrag oder Bodenauftrag von mehr als 0,50 m ausgeführt werden.
4. **Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14)**
 4.1 Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.
 4.2 Die unbegrünter Dachflächen der Wohnbauflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünter Dachflächen in waagrechter Projektion.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 5.1 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland, Index 2 bis 4“ ist ein Graben mit Mulden und Aufweitungen anzulegen. Entlang des Grabens, der im Extensivgrünland, Index 3, angelegt wird, sind mindestens 16 Erlen und/oder Weiden (Alnus glutinosa, Salix fragilis, Salix caprea u. a. einheimische Arten) zu pflanzen. Die Pflanzung ist in mindestens 2 Gruppen vorzunehmen. Entlang der östlichen Grenze des „Extensivgrünlandes, Index 2 bis 4“ ist ein mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt und mindestens 0,5 m hoher Wall anzulegen. Die unbepflanzten Flächen sind nur max. einmal im Jahr, frühestens ab Anfang August, zu mähen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 5 Tagen abzuführen. Ein Biozid- und Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
- 5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland, Index 1“, ist durch zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 01. September eines jeden Jahres erfolgen. Entlang der nördlichen Grenze ist auf der gesamten Länge ein Erdwall anzulegen. Auf diesen Wall sind ungeschichtete Feld- und Mauersteine bzw. Trockenmauern einzubringen. Düngung, Beweidung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- 5.3 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Naturnahes Gewässer“ ist eine Sohlgleite durch Steinschüttung, Steinsatz sowie Befestigung mit begrünter Drahtschottermatte sowie Pfahlreihen zu errichten.
- 5.4 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.

Baugebiet	Kompensationsfläche
Allgemeines Wohngebiet	Extensivgrünland, Index 3 u. 65 % der Kompensationsmaßnahme „Naturnahes Gewässer“
Gemeinbedarfsfläche	Extensivgrünland, Index 1 u. 2
Öffentliche Grünfläche	Extensivgrünland, Index 4
6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
 6.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Gruppen und heckenartig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:
- | | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Bäume: | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Fagus sylvatica |
| Rotbuche ** | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Carpinus betulus |
| Hainbuche * | Fraxinus excelsior |
| Esche **, ** | Acer campestre |
| Feldahorn * | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Quercus robur |
| Stieleiche **, ** | Acer pseudoplatanus |
| Bergahorn **, ** | Betula pendula |
| Sandbirke | Populus tremula |
| Espe | und hochstämmige lokale Obstbäume |

- Sträucher:
- | | |
|-----------------------|---|
| Hasel * | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder * | Sambucus nigra |
| Weißdorn * | Crataegus monogyna u. laevigata |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere * | Rubus idaeus |
| Hartriegel * | Cornus sanguinea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Salweide | Salix caprea |
| Hundsrose * | Rosa canina |
| Faulbaum | Fragula alnus |
| Waldröbe | Clematis vitalba |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gemeiner Schneeball * | Viburnum opulus |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Wildrosen * | z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa (* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung) |

- Ein standortgerechter und heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung ist auf dem Grundstück in einem Abstand von höchstens 3 m von der Straßenparzelle zu pflanzen, wenn das Grundstück mit mehr als 10 m Breite an die öffentliche Erschließungsstraße grenzt.

- Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 20° und 50° zu wählen. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird. Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**
 8.1 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG. Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) nicht errichtet werden.

- Bei den Ausschachtungsarbeiten ist auf vorgeschichtliche Siedlungsstrukturen gemäß Denkmalschutzgesetz zu achten. Entsprechende Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
 9. **Hinweis**
 Die artenschutzrechtliche Befreiung für die Beeinträchtigung des Biotopes der Zauneidechse wird vom Regierungspräsidium, Abt. Obere Naturschutzbehörde, unter der Auflage in Aussicht gestellt, dass der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 vorgesehene Wall vor der Erschließung des Gebietes hergestellt wird. Der geplante Graben gemäß textliche Festsetzung 5.1 muß für den Grasfrosch als Laichhabitat geeignet sein.

PLANVERFAHREN:
Aufstellungsbeschluß:
 Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 26.03.98 beschlossen. Der Beschluß ist am 19.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
 Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 20.10.98 durchgeführt.
Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
 Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Entwurfsbeschluß und öffentliche Auslegung:
 Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.11.98 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.12.98 bis einschl. 29.01.99 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.12.98. Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 31.05.99 bis einschließlich 15.06.99 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.05.99.

Lohra, 14. FEB. 2000.
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß:
 Die Gemeindevertretung hat am 11.11.99 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.

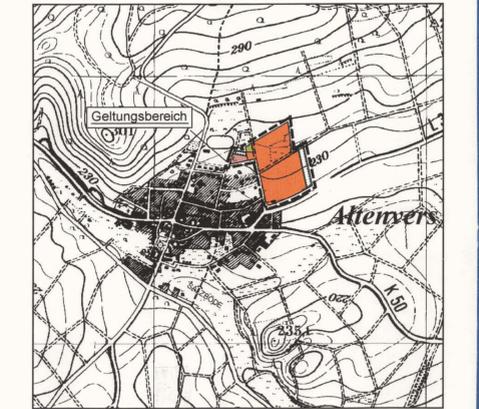
Lohra, 14. FEB. 2000.
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung:
 Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 (3) BauGB am 11.11.99 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.

Lohra, 14. FEB. 2000.
 (Bürgermeister)



M 1:10.000



M 1:10.000

STAND: 11.11.1999

BEARB.	SEP 1998	NAME	L.ZILL	URHEBER-RECHT	DIPL.-ING. ZILLINGER
GEZEICH.	SEP 1998	STR.	STR.	NACH DRN 34	INGENIEURE UND ARCHITECTEN
GEPRÜFT	SEP 1998	STR.	STR.	35396 GIESSEN	CONSULTING-TEAM MITTE

M. 1:1.000 BAULEITPLANUNG GEMEINDE LOHRA
BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SÜNDE“
 OTE. ALTENVERS u. LOHRA

ZEICHNUNGS-NR.: 1374/10811
 ERSETZT FÜR:
 ERSETZT DURCH: