



Planunterlagen:
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 31.05.2000 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Planzeichnungsverordnung).

Der Landrat
 des Kreises Marburg-Biedenkopf
 Katasteramt
 im Auftrag
 (Maus) / Vermessungsamt

Marburg, den 05.06.2000

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

—○—	Grundstücksgrenze	▨	vorhandene Bebauung	FL. 1	Bezeichnung der Flur
—	Flurgrenze	▨	201	Flurstücksnummer	
---	Gemeindengrenze	○	310	Vermessungspunktnummer	
---	Gemarkungsgrenze	○		Oberirdische Versorgungsanlage	
---	Kreisgrenze	○		Freistehende Mauer	
---	Grenzbezeichnungen	○			
---	Zäune	○			

Planzeichenerklärung:

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- MI** MISCHGEBIETE
- 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II** ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- △ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ZWECKBESTIMMUNG:
- UFERGEHÖLZ
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ← ZULÄSSIGER HAUPTFIRSTRICHTUNG

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - 1.1 Die gem. § 6 (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 und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 4,80 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der zur Straße gerichteten Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. **Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14)**
 - 3.1 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.
 - 3.2 Die unbegrünten Dachflächen der Hauptgebäude sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus ist das ungenutzte Niederschlagswasser zurückzuhalten. Die Zisternen und die Rückhaltungen müssen je m² unbegrünter Dachfläche 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen und der Rückhaltungen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion.
4. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 - 4.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung "Ufergehölz" ist heckenartig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete standortgerechte Laubgehölze sind:

Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Salix robur
Traubeneiche	Salix petraea

Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Aspe	Populus tremula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna und C. laevigata

4.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen ist als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.

5. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**

5.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 1,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 0,5 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.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:

Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe	Populus tremula
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	Frangula alnus
Walrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)	

6. **Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Zulässig sind nur Satteldächer. Die Dachneigung für die Hauptdächer muß mindestens 38° betragen.

Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit ziegelroten-rotbraunen Ziegeln eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen. Glasierte bzw. glänzende Materialien bzw. Beschichtungen sind nicht zulässig.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschuß:
 Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 11.11.99 beschlossen. Der Beschuß ist am 04.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
 Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 14.12.99 - 21.01.00 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.

Entwurfsbeschuß und öffentliche Auslegung:
 Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.11.99 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 14.12.99 bis einschl. 21.01.00 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.12.99. Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 29.05.00 bis einschließlich 09.06.00 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.05.00.

Satzungsbeschuß:
 Die Gemeindevertretung hat am 17.08.00 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 Gestaltungssatzung beschlossen.



29. JAN. 2001
 Lohra,
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung:
 Der Satzungsbeschuß wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.



29. JAN. 2001
 Lohra,
 (Bürgermeister)



STAND: 22.05.2000			
BEARB.	DATUM	NAME	URHEBER-RECHT
GEZEICH.	SEP. 1999	J. ZILL	NACH DIN 34
GEPRÜFT	SEP. 1999	STR.	WERNER STRAßE 1 35396 GIESSEN
BAULEITPLANUNG GEMEINDE LOHRA			ZEICHNUNGS-NR.:
2. TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1			1456/11193
„IM DORF“			ERSATZ FÜR:
OT. ALTENVERS			ERSATZT DURCH: