

# Gemeinde Lohra, Ot. Damm

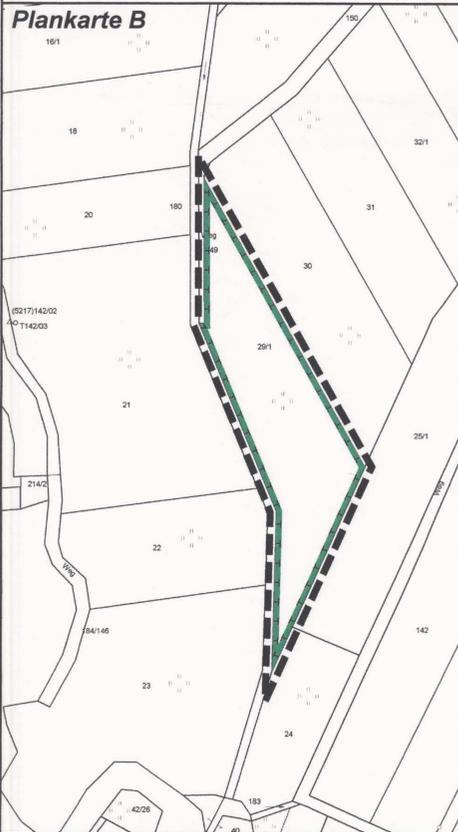
## Bebauungsplan „HILGENACKER“



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB), Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	GFZ	Th <sub>max</sub> (*)	Ok <sub>max</sub> (*)	Bauweise
1	GE	0,6	6,0	-	-	233	0
2	GE	0,6	-	1,2	225	229	0

(\*) m ü. NN



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 3013)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Pflanzverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1998 (GVBl. I S. 145)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562/567)

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.6 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### 1.2 Planzeichen

#### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 15 (1) (9) BauNVO, nicht zulässig sind:
- Kompostierungsanlagen, Spedition- und Transportunternehmen, Tankstellen, Waschanlagen und Waschanlagen und Vergnügungsräume aller Art
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 16) BauNVO, zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.

#### 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 BMZ Baumassenzahl
- 1.2.2.3 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN:
- 1.2.2.4.1 Th<sub>max</sub>
- max. Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 Ok<sub>max</sub>
- max. Gebäudeoberkante (bei Hallengebäuden) (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausgehender technischer Anlagen wie Schornsteine, Aufzüge oder Abluftleitungen bleibt von der Festsetzung unberührt)

#### 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche

#### 1.2.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.4.1.1 LW
- Land- und forstwirtschaftlichem sowie nicht motorisiertem Verkehr vorbehaltene Fläche

#### 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)

- 1.2.5.1 Fernwasserleitung

#### 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)

- 1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. textl. Festsetzung Punkt 2.2.2)
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.6.2.1 hier: Pflanzung großkroniger Laubbäume (vgl. 2.2.2.1)
- 1.2.6.2.2 hier: Pflanzung lockerer Gehölzgruppen (Laubsträucher: 1 Symbol = 6 Sträucher)
- 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. 2.2.2.1)
- 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9(1)21 BauGB) zu Gunsten des/der Eigentümer(s) der Flurstücke 30, 31 und 32, der zuständigen Ver- und Entsorger sowie der Gemeinde Lohra (Betriebszufahrt)
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.3 Bemalung
- 1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(8) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:

- 2.2.1 Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestanteile von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen. Aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit kann hiervon abgewichen werden.

- 2.2.2 Gem. § 9(1)20 i.V.m. § 9(1) 25 BauGB Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- 2.2.2.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche 1.2.5.3 ist eine durchgängige Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen (Arten gem. Pflanzliste im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 15 - 20 m (vgl. Plankarte), der Mindeststammumfang 18 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Unterkultur ist als zweischürige Wiese extensiv zu pflegen.

- 2.2.2.2 Plankarte B, Parzelle 29/1: Erhaltung und Entwicklung des Feuchtwiesenrelieks. (zu Maßnahmen s. Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages)

- 2.2.2.3 Plankarte C, Parzelle 12: Schaffung von Flachwassermulden, naturnahen Uferandstreifen und Grünlandextensivierung. (zu Maßnahmen s. Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages)

- 2.2.2.4 Plankarte C, Parzelle 31: Schaffung eines naturnahen Uferandstreifens und Grünlandextensivierung. (zu Maßnahmen s. Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages)

- 2.2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- 2.2.3.1 Pro 5 PKW- Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

- 2.2.3.2 Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, so weit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 3.1.1 Dachform, Dachneigung und -eindeckung: Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 38°. Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte, extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Glänzende und reflektierende Dachungsmaterialien sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

- 3.2 Werbeanlagen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überragen. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 3.3 Einfriedigungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Gemauerte sowie Betoneneinfriedigungen sind nur straßenseitig (nur zur Betriebszufahrt) und nur bis zu einer Höhe von 0,9 m über der Geländeoberfläche zulässig.

- Setzlinge und rückwärtige Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzulungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 15 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des GE sind zu begrünen und zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/ oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>.

- 3.5 Brauch- und Betriebswassernutzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO: Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Der Ablauf der Zisternen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, an eine Versickerungsanlage (s. ATV 138) mit Rückhaltungswirkung (z.B. Mulden-Rigolensystem) anzuschließen. Falls auf Grund ungünstiger Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, ist neben der Brauchwassernutzung eine gesonderte Rückhaltung vorzusehen.

#### 4 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB

- 4.1 Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 2,0 m beiderseits der Rohrtrasse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedigungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

- Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenauftrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

#### 5 Hinweise

- 5.1 Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodenkennlinien wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DStG wird hingewiesen.

### 6. Vermerk

#### A. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:	16.03.2001
• Beschlussfassung der Gemeindevertretung	
• örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Lohra	06.10.2001
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:	
• örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Lohra	06.10.2001
• öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung	08.10. bis 22.10.2001
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB:	
• örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Lohra	03.11.2001
• öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung	12.11. bis 14.12.2001
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB	
• örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Lohra	23.02.2002
• öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung	04.03. bis 18.03.2002
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 87 HBO	25.04.2002
Beschlussfassung der Gemeindevertretung	

Lohra, den 01. JULI 2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lohra

Bürgermeister

#### B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

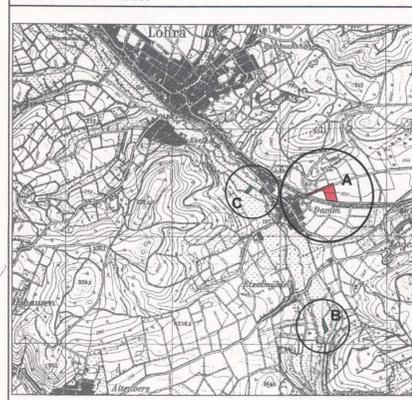
Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 S.4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohra, den 01. JULI 2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lohra

Bürgermeister

#### Übersichtskarte 1 : 25.000



Gemeinde Lohra, Ot. Damm

Bebauungsplan „HILGENACKER“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEPERT

Regionplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Brüder Weg 114, 35440 Lohra - Lohrgestern

Tel.: 064039503-16 Fax: 064039503-30 e-Mail: hlr@seperthilgenackern.de