



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 28.12.1985  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990  
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990  
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 12.07.1990

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

**1. Planzeichenerklärung**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - GFZ Geschößfläche als Höchstmaß
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - H Außenwandhöhe (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.2)
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umwandlung von Weideflächen in 2-schüliges Extensivgrünland
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen (zweireihig)
- Anpflanzen von Bäumen gemäß Pflanzliste
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- 1.6 Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**2. Textliche Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO u. HBO**

- 2.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB
  - 2.11 - Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind PKW - Stellplätze, Garagenzufahrten, und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
  - 2.12 - Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder Gärten, mit einem mindestens 40 %-igen Anteil von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzliste) anzulegen.
  - 2.13 - Das anfallende Dachflächen- und Drainagewasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser wiederzuverwerten. Das Volumen der Zisternen sollte mindestens 25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Ein Überlauf in das öffentliche Kanalsystem ist vorzusehen.

**2.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 118 HBO**

- 2.2.1 Die Außenwandhöhe (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut) der jeweiligen Gebäude, gemessen von der OK der L 3048 in der Mitte der Grundstücksbreite, darf max. 6.50 m betragen. Die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) darf 10.00 m gemessen von der OK der L 3048 i.d.M. der Grundstücksbreite nicht überschreiten.
- 2.2.2 Die Dachneigung der jeweiligen Gebäude ist von 22° - 40° zulässig. Geringere Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn das Dach als Grasdach (extensive Begrünung) ausgebildet wird.
- 2.2.3 Dacheindeckung und Farbe:  
 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel in naturrotten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.
- 2.2.4 Fassaden:  
 Über 30 qm große, ungegliederte lohn Fenster und ohne Mauerversatz Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- 2.2.5 Einfriedungen sind niveaugleich auszuführen. Mauersockel für Zäune sind unzulässig (Kleintierdurchlaß). Sind aus topographischen Gründen Stützmauern erforderlich, so sind diese mit Natursteinen in Trockenbauweise herzustellen, die eine Begrünung ermöglichen. Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,25 m über der Höhe der zugehörigen Verkehrsfläche (Gehweg) zulässig.

**2.3 Pflanzliste für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Pflanzen können alternativ verwendet werden)**

- Pflanzliste:
- Bäume:
  - carpinus betulus - Hainbuche
  - fraxinus excelsior - Esche
  - prunus avium - Vogelkirsche
  - quercus petraea - Traubeneiche
  - salix caprea - Salweide
  - tilia cordata - Winterlinde
  - acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Sträucher:
  - cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - corylus avellana - Walnuss
  - crataegus laevigata - Zweigflügel-Weißdorn
  - prunus spinosa - Schwarzdorn
  - rosa canina - Hundrose
  - sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**

- hedera helix - Gemeiner Efeu
- lonicera caprifolium - Gelblatt
- parthenocissus "velutina" - Wilder Wein
- vitis vinifera - Weinrebe
- Spalierobst

**2.4 Nachrichtliche Hinweise (§ 9 Abs.6 BauGB)**

Bei Bauvorhaben festgestellte archäologische Streufunde sind entsprechend § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Keckerbach 11, 3550 Marburg oder der unteren Denkmalpflege in der Kreisverwaltung zu melden.

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

- GRUNDSTÜCKSGRENZE FL. 5 BEZEICHNUNG DER FLUR
- FLURGRENZE 70 FLURSTÜCKS-NR.
- VORHANDENE BEBAUUNG 400 VERMESSUNGSPUNKT-NR.

**Planunterlagen**

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg, den 04.02.1993

(Lips)  
 Vermessungsdirektor

**Aufstellungsbeschuß**

Nach § 2 Abs.1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 26.3.92

Lohra, den 02. April 1993

Bürgermeister

**Bürgerbeteiligung**

Vorentwurf zur Einsichtnahme und Information am 1.4.92

Lohra, den 02. April 1993

Bürgermeister

**Offentlegung**

des Entwurfes wurde nach § 3 Abs.2 des BauGB in der Zeit vom 12.10.92 bis einschließlich 13.11.92 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 30.9.92

Lohra, den 02. April 1993

Bürgermeister

**Satzungsbeschuß**

Nach § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 18.2.93

Lohra, den 02. April 1993

Bürgermeister

**Anzeige**

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 7.7.93

Az.: 34-61 d 04/01

Regierungspräsidium Gießen  
 Im Auftrag

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

Lohra, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Gemeinde Lohra  
 Ortsteil Damm

**Bebauungsplan**

"Schwarzelochwiesen"

Planungsstand: August 1992, Sept. 92, Feb. 93

Maßstab: 1 : 1000

Planung: **INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER**  
 TIEFBAU - VERMESSUNG - UMWELT  
 6301 WETTENBERG - WISSMAR SCHULSTRASSE 30

**ZH 88**