

5. Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
 5.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,30 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V.m. Abs 4 BauGB)

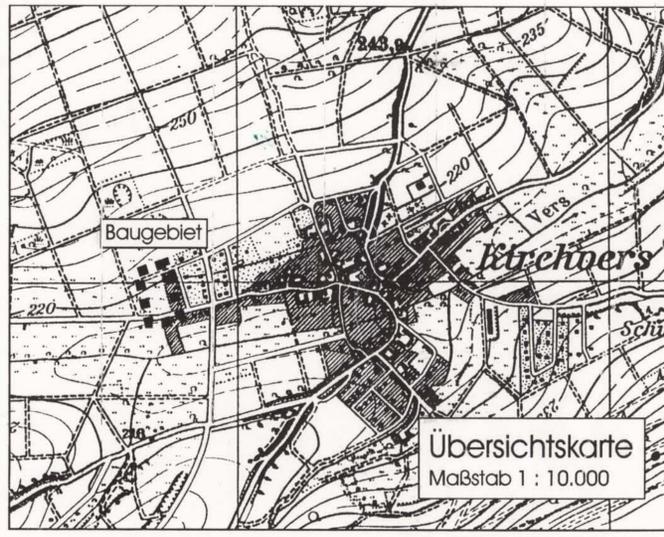
- Dachformen und Dachneigungen
 - Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 28°-45° zulässig.
 - Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist eine Unterschreitung der Dachneigung nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung folgt.
- Gebäudehöhen
 - Die max. Traufhöhen- und Firsthöhenangabe darf an keiner Stelle der baulichen Anlagen überschritten werden. Gemessen wird die jeweilige Traufhöhe in der Mitte der Grundstücksbreite entlang der für die Erschließung des Gebäudes maßgebenden Straße ab Oberkante Asphaltdecke und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.
- Grundstücksfreiflächen
 - Die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
- Einfriedigungen
 - Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecke anzulegen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muß mind. 15 cm betragen. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern anzulegen.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei ersetzt, durch eine Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten unter Verwendung der Gehölzvorschläge (Ziff.III) zu pflanzen und zu erhalten.
 - Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe wird die Renaturierung des Krebsbachabschnittes von der Brücke an der K 48 bis zur Verseimündung und des Versabschnittes vom Mündungsbereich des Krebsbaches 100 m flußaufwärts (Brücke) und 30 m flußabwärts vorgenommen. Eine passive Softerhebung wird durch den Einbau von Grundschwelen 7 Stück im Bereich des Krebsbaches und 5 Stück im Versbachabschnitt erreicht. Zur Förderung der natürlichen Sedimentation wird artystisches Material jeweils am Beginn des geplanten Gewässerabschnittes (Vers und Krebsbach) im Uferbereich eingebracht.
 - Insgesamt sind 80% der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 40 % dieser Fläche mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind, dabei ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - Zur besseren Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen (siehe Pflanzliste).
 - Stellplätze, Einfahrten, Innenhöfe und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen.
 - Grundwasserschönung
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Volumen der Zisterne ist mit 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Überschüssiges Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
 - Zur Sicherung der Quellflur auf der Parzelle 26/3 ist im Rahmen der Entwässerungsplanung und deren Umsetzung der Einbau von Tonriegeln vorzusehen.
- Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB
Die Renaturierung des Versbachabschnittes von der Wegeparzelle 136 bis zur Krebsbacheimündung ist für die Straßenbaummaßnahmen, die restliche Renaturierungsmaßnahme ist für die potentiellen Hochbaummaßnahmen umzusetzen.

III. Pflanzliste

- Bäume:**
 Feldahorn - Acer campestre
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Stieleiche - Quercus robur
 Esche - Fraxinus excelsior
 Salweide - Salix caprea
- Sträucher:**
 Hartriegel - Cornus sanguinea
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Wein-Rose - Rosa rubiginosa
 Himbeere - Rubus idaeus
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Hundsrose - Rosa canina
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Fassadenbegrünung:**
 Efeu - Hedera helix
 Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
 Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
 Waldrebe - Clematis vitalba
 Duff-Geißblatt - Lonicera heckeri
 Weinrebe - Vitis vinifera
- Empfohlene Arten für Schmitthecken:**
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Feldahorn - Acer campestre
 Hasel - Corylus avellana
 Schlehe - Prunus spinosa
 Krautzbeere - Rubus caesius
 Schneeball - Viburnum opulus
 Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Echte Brombeere - Rubus fruticosus
 Hopfen - Humulus lupulus
 Kletter Knöterich - Polygonum aubertii
 Blauregen - Wisteria sinensis
 Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium
 Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 Kornelkirsche - Cornus mas
 Hainbuche - Carpinus betulus



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO (-)
- Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Geschloßflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl
- Höhe baulicher Anlagen
in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
- Traufhöhe TH
Firsthöhe FH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der malgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
- 70/1 Flurstücksnummer
- 400 Vermessungspunkt

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 23.12.1998



Aufstellungsbeschuß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschuß durch die Gemeindevertreterversammlung am 16.09.1993 gefaßt.

Bürgerbeteiligung

Vorentwurf zur Einsichtnahme und Information am 14.04.1994

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 07. 11.1994 bis einschließlich 09.12.1994 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.10.1994.



Satzungsbeschuß

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung am 21.10.1998



Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 05.12.1998 in Kraft.



INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
 35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9100-0 / FAX 9100-29
 TEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA
BEBAUUNGSPLAN "AUF DEN BEETEN" IM ORTSTEIL KIRCHVERS

- Rechtsgültige Fassung -

BEARBEITET: VOLLHARDT	OBJEKT NR.	MASS-STAB
CAD: SCHUH	93 / 588	1 : 1.000
GEPROFT: HESSLER		

BEARBEITUNGSSTAND: AUGUST 1994, APRIL 1996, JULI 1998, OKT. 1998
 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA
 HANRICH-MATTHIEN-WEG 2
 35102 LOHRA
 BAUHER
 INGENIEURBÜRO WETTENBERG, JULI 1998