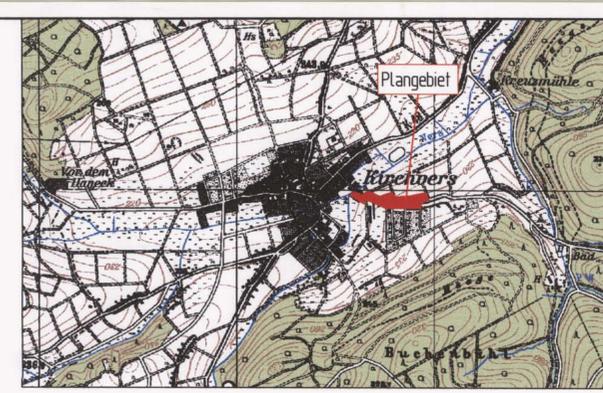


- 3.3 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
 - 3.4 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
 - 3.5 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.
 - 3.6 Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig.
 - 3.7 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.
4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 1 werden Erschließungsmaßnahmen, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 2 den potentiellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet.
 5. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB
Durch die topographischen Verhältnisse ist nach § 16(6) BauNVO eine Überschreitung der eingeschossigen Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:
 - die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gem. den Festsetzungen werden nicht überschritten und
 - das zweite Vollgeschoss, außer dem EG, entsteht im Keller.



Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung und Dachfarbe
- 11 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Pultdächer sind mit einer Mindestdachneigung von 8° zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und Flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dachziegel sind ausschließlich in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Grelle, reflektierende Dachmaterialien und Farben sind nicht zulässig.
- 12 Giebeln müssen mindestens einen Abstand von 150 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 4,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Giebeln darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
2. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
- 2.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschntener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).

III. Pflanzliste (Artenauswahl)

- Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:
1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
 2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea
 3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylostem
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Hartriegel - Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 4. Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
 5. Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Jelängerjelißer - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duff-Geißblatt - Lonicera heckeri
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinensis

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise
2.1 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten. Eine grundstücksbezogene Versicherung ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.
2.2 Das anfallende Dachflächenwasser ist nach § 55 HWG in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sollte das Zisternenvolumen mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden.
2.3 Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -; §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

- 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA
- 1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschosflächenzahl (GFZ) GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,6
- 2.2. Grundflächenzahl (GRZ) GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,4
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse III
römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. II
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 4,00m
Firsthöhe FH z.B. FH 8,50m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Offene Bauweise
- 3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsrain V
- Elektrizität ⚡
- Ortsrandengrünung ○ ○ ○

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

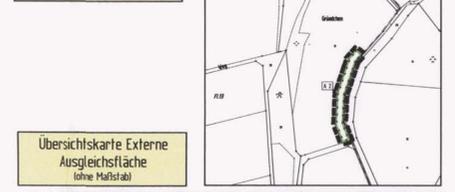
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen:
Bäume
- Erhaltung:
Bäume

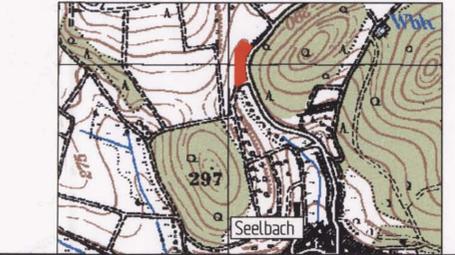
7. Sonstige Planzeichen

- 7.1. Mögliche Grundstücksgrenze
- 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche A 2
(Maßstab 1:5.000 (0.))



Übersichtskarte Externe Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- 11 Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 12 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig. Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensiv) zu versehen.
- 13 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 14 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)
- 2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Auf der internen Ausgleichsfläche A 1 sind zwei Reihen von Obstbäumen zu pflanzen. Der Reihenabstand soll 8m betragen, der Pflanzabstand der Bäume ca. 10m. Die Bäume sind mit einem Baumpfahl und mit Rindenschutz gegen Verbiss auszustatten. Die verbleibende Fläche ist extensiv als Grünland zu nutzen. Der erste Mahdtermin soll nach dem 15.6. liegen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche hat zu unterbleiben. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.
- 3.2 Auf der externen Ausgleichsflächen A 2 (Gemarkung Seelbach, Fl. 13, Flurstück 19) ist ein bestehender Ackerstreifen (10m breit, 100m lang) entlang des Gewässers aus der Nutzung zu nehmen und als Ackerbrache zu belassen.
- 3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
- Flurgrenze 7/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung 400. Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Lohra Gemarkung: Kirchvers
Flur: 7 und 8 Maßstab: 1:1000
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 30.07.2003 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Marburg, den 13.08.2003
Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf
Im Auftrag
Debus
Techn. Amtsrat

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2000 gefasst.
Bürgermeister / -in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2003 bis einschließlich 22.08.2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.07.2003.
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.05.2005.
Bürgermeister/-in

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 17. SEP. 2005 in Kraft.
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA HENRICH-NAUMANN-WEG 2 35102 LOHRA

BEBAUUNGSPLAN "SCHWIMMBADSTRASSE" IN DER GEMARKUNG LOHRA

OBJEKT NR. 02/05	Rechtsgültige Planfassung	MASS-STAB 1 : 1.000
BEARBEITUNGSSTAND: JULI 2003, MAI 2005		
BEARBEITET:	G. VOLLHARDT	CAD: NV
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-planet.de		