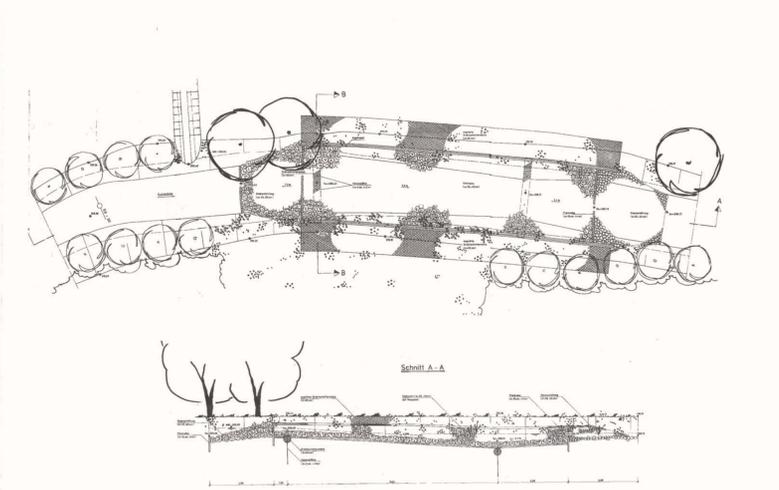


BAUGEBIET
(OT. REIMERSHAUSEN)
M 1:500



GEBIETSBEZOGENES RENATURIERUNGSKONZEPT DER SALZBÖDE
O. M.



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 2. März 1999 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung).
Der Landrat
des Kreises Marburg-Biedenkopf
Katasteramt
Im Auftrage
(Mause)
Vermessungsamt
Marburg, den 23.03.1999

ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERAMTLICHEN DARSTELLUNG:

—	GRUNDSTÜCKSGRENZE	■	VORHANDENE BEBAUUNG	FL. 1	BEZEICHNUNG DER FLUR
---	FLURGRENZE	□	OBSTBAUMANLAGE	201	FLURSTÜCKS NR.
---	GEMEINDEGRENZE	○	GRÜNLAND	310	VERMESS. PKT. NR.
---	GEMARKUNGSGRENZE	○	MISCHWALD	○	OBERRHEINISCHE VERSORGENS-ANLAGE
---	KREISGRENZE	○	FREISTEHENDE MAUER		
---	GRENZEINRICHTUNGEN ZÄUNE				

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES OT. LOHRA
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES OT. REIMERSHAUSEN
---	BAUGRENZE
---	VORGESEHNE (NICHT BINDENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZE
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,9	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
△	NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
o	OFFENE BAUWEISE
■	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
□	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V	VERKEHRSGRÜN
■	FUSSGÄNGERBEREICH
□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ZWECKBESTIMMUNG:
□	STREUOBSTWIESE
□	NATURNAHES GEWÄSSER
□	SCHUTZABSTAND ZUM WALD GEM. § 6 (15) HBO (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
□	BÖSCHUNG
●	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 10 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14)**
 - 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.
 - Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist mit hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Obstbäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muß durch ein- bis zweischürige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig. Ein Bißschutz gegen Wildverbiß ist anzubringen.
 - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Graben“ zu 3 % und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.

Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
 - Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 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.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Gruppen und heckenartig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Flächen dürfen für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden, wenn Pflanzflächen entlang der gesamten Länge der Erschließungsstraße festgesetzt sind. 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
Waldbrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Ein standortgerechter und heimischer Laubbau 1. oder 2. Ordnung ist auf dem Grundstück in einem Abstand von höchstens 3 m von der Straßenparzelle zu pflanzen, wenn das Grundstück mit mehr als 10 m Breite an die öffentliche Erschließungsstraße grenzt.
- Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 20° und 50° zu wählen. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.

Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**
 - Im Schutzabstand zum Wald sind gem. § 6 Abs. 15 HBO keine baulichen Anlagen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden.
 - Ein ausreichender Wasserversorgungsdruck ist nur bis etwa 214 m ü. NN möglich. Bei einer Bauhöhe über dieses Maß müssen die Gebäude mit privaten Druckerhöhungsanlagen ausgestattet werden.

PLANVERFAHREN:

Aufstellungsbeschuß:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 14.05.98 beschlossen. Der Beschuß ist am 24.10.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 28.10.98 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 ihrer Sitzung am 19.11.98 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.12.98 bis einschl. 29.01.99 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.12.98. Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 04.05.99 bis einschließlich 19.05.99 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.04.99.

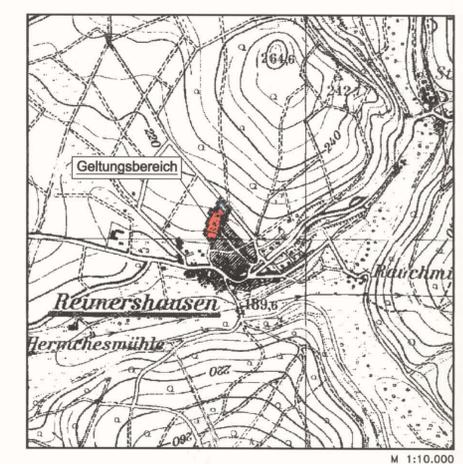
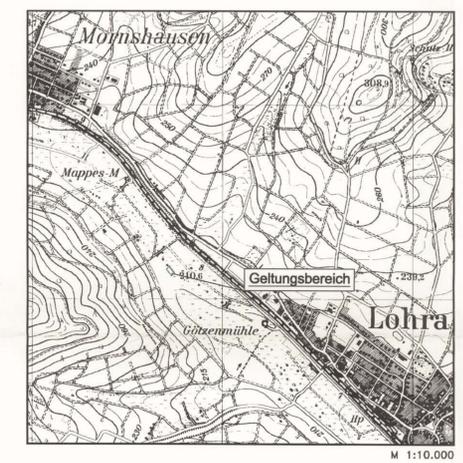
Satzungsbeschuß:
Die Gemeindevertretung hat am 17.06.99 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

21. JULI 1999
Lohra,
(Bürgermeister)

21. JULI 1999
Lohra,
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschuß wurde gem. § 10 (3) BauGB am 17.07.99 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.

21. JULI 1999
Lohra,
(Bürgermeister)



STAND: 08.03.1999		DIPL.-ING. ZILLINGER INGENIEUR UND ARCHITECTEN CONSULTING-TEAM MITTE Wismar Straße 8 35396 GIESSEN	
BEARB. SEP. 1998	DATUM	NAME	URHEBERRECHT
GEZEICH. SEP. 1998			SACHD. 34
GEPRÜFT. SEP. 1998			
M. 1:500	BAULEITPLANUNG GEMEINDE LOHRA	ZEICHNUNGS-NR.	
1:1000	BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEN HÄUSERN“	1373/10802	
	OTE. REIMERSHAUSEN u. LOHRA	ERSATZ FÜR:	
		ERSATZT DURCH:	