

BEBAUUNGSPLAN NR. 4A DER GEMEINDE LOHRA, KREIS MARBURG - BIEDENKOPF

GEMARKUNG RODENHAUSEN "AN DER HEMMERICHSEITE" M 1:1000



- 2. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 2.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES:
- 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 2.2.1 DORFGEBIET
 - 2.2.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - 2.2.3 ABGRENZUNG ZWISCHEN GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, SOWEIT SIE NICHT MIT ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ODER GRÜNFLÄCHEN ZUSAMMENFALLEN.
- 2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, DACHFORM, MINDESTGRÖSSE DER NEUBAUGRUNDSTÜCKE pp.:
- 2.3.1 BAUWEISE = OFFENE, ZULASSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
 - 2.3.2 VOLLGESCHOSSZAHL (Z) = 1 (EINGESCHOSSIG IM WA, II (ZWEIGESCH) IM MD. WENN IM RAHMEN DER FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES UND DER VORSCHRIFTEN DER HESSISCHEN BAUORDNUNG VOM 16.12.1977 (GVBl. S.1) DURCH DEN AUSBAU VON KELLER- UND/ODER DACHGE-SCHOSSEN ZUSÄTZLICHE VOLLGESCHOSS-ENTSTEHEN, WERDEN DIESE AUSNAHMENWEISE ZUGELASSEN, SOFERN DIE GRUND- UND GESCHOSS-FLÄCHENZAHLEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN UND DIE GEBÄUDEHOHE (IN DER REGEL: TRAUFOHÖHE) AN KEINER STELLE TALSEITIG MEHR ALS 6,0 m UND BERGSEITIG MEHR ALS 3,0 m BETRÄGT.
 - 2.3.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) ALS HÖCHSTGRENZE = 0,3; SOWEIT ZEICHNERISCH KEINE KLEINEREN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN FESTGESETZT SIND.
 - 2.3.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) ALS HÖCHSTGRENZE: BEI VOLLGESCHOSSZAHL I = 0,3 BEI VOLLGESCHOSSZAHL II = 0,4
 - 2.3.5 DACHFORM = FLACH-, SATTEL-, WALM-, UND PULTDACH
 - 2.3.6 DACHNEIGUNG = FLACHDACH 0 BIS 5 ALTGRAD, IM ÜBRIGEN 28 BIS 38 ALTGRAD
 - 2.3.7 MINDESTGRÖSSE DER NEUBAUGRUNDSTÜCKE = 650 m² SOWIE MINDESTENS 22 m BREITE IM SCHNITT.
- 2.4 DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:
- 2.4.1 BAUGRENZE
 - 2.4.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - 2.4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - 2.4.4 GEPLANTE WOHNGEBÄUDE, DIE ERSTELLUNG SOLL PARALLEL ZU DEM IM PLAN EINGETRAGENEN ERFOLGEN. DIE ABMESSUNG DER IM PLAN EINGETRAGENEN GEBÄUDE IST NICHT VERBINDLICH. DIE GRENZ- UND BAUWERKSABSTÄNDE RICHTEN SICH NACH DER H.B.O. MIT UNVERB. FÜRSTRICHUNG VORSCHLAG FÜR DIE FLÄCHENHAFTE ZUORDNUNG VON GARAGEN STELLUNG UND ABMESSUNG IST UNVERBINDLICH. DER ABSTAND DER GARAGEN VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE RICHTET SICH NACH DER GARAGENVERORDNUNG VOM 18.5.77 (GVBl. S.210). GARAGEN ZWEIFER BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE, DIE AN DER GEMEINSAMEN GRENZE ERRICHTET WERDEN SOLLTEN, SIND IN EINHEITLICHER GESTALTUNG ZUSAMMENZUFASSEN. FÜR JEDE WOHNEINHEIT IST MINDESTENS EIN STELLPLATZ AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK ZU ERSTELLEN.
- 2.5 VERKEHRSFLÄCHEN:
- 2.5.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT UNVERBINDLICH DARGESTELLTEM BÜRGERSTEIG BZW. SCHRÄMMBÖRD
 - 2.5.2 ÖFFENTLICHER FUSSWEG
 - 2.5.3 ÖFFENTLICHER PARKPLATZ MIT BEGLEITGRÜN.
- 2.6 GRÜNFLÄCHEN =
- 2.6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE KINDERSPIELPLATZ
 - 2.6.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GRÜNLAND
 - 2.6.3 VORHANDENER BAUMBEWUCHS
 - 2.6.4 UNVERBINDLICHER VORSCHLAG EINER BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN (MIT AUSNAHME DER IM PLAN FESTGESETZTEN LANDSCHAFTSEINBINDUNG ENTLANG DES ORTSRANDES)
- 2.7 FLÄCHEN FÜR VER- BZW. ENTSORGUNG
- 2.7.1 TRAFOSTATION, GEPLANT
 - 2.7.2 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE ZU BELASTENDE FLÄCHE BZW. MITTELHESSISCHE WASSERWERKE
- 2.8 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- 4. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 DIE VORGÄRTEN SIND ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHE ZU GESTALTEN UND ZU UNTERHALTEN. SIE SIND ALS RASENFLÄCHEN ODER ALS BODENDECKENDE PFLANZUNG MIT EINZELGEBÖLZTEN ANZULEGEN. IN JEDEM VORGARTEN IST EIN DEN GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSEN ENTSPRECHENDER BAUM ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.
- 4.2 VORGARTENEINFRIEDIGUNGEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS SIE DIE EINHEIT DES STRASSENBIODES NICHT STÖREN. STRASSENSEITIGE UND SEITLICHE EINFRIEDIGUNGEN IM BEREICH DES VORGARTENS SOLLTEN, ABGEGEHEN VON HECKEN, NICHT ALS GESCHLOSSENE WÄND AUSGEBILDET WERDEN ODER ALS SOLCHE WIRKEN UND EINE HOHE VON 0,80m NICHT ÜBERSCHREITEN. LEBENDE HECKEN ALS EINFRIEDIGUNGEN DER VORGÄRTEN SIND VORZUZIEHEN. (Sie auch 4.9)
- 4.3 MINDESTENS 60% DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND ALS GÄRTEN ODER GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. EINE 25% BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNG IST MIT EINZUSCHLIESSEN. (EIN BAUM ENTSPRICHT 25 m², EIN STRAUCH ENTSPRICHT 1 m²)
- 4.4 BEI DEM STRASSENBAU ENTSTEHENDE BÖSCHUNGEN HABEN DIE ANGRENZER AUF IHREN GRUNDSTÜCKEN ZU DULDEN.
- 4.5 STÜTZMAUERN SIND GENEHMIGUNGSPFLICHTIG.
- 4.6 AUFDRINGLICHE FARBGEBUNG IST AUSZUSCHLIESSEN.
- 4.7 SICHTWINKEL FÜR DEN KFZ-VERKEHR. SIE SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, LAGERUNG, BEWUCHS UND DERGLEICHEN FREIZUHALTEN.
- 4.8 DER VORHANDENE BEWUCHS IST SOWEIT WIE MÖGLICH ZU SCHONEN. GESUNDE BÄUME MIT MEHR ALS 60 cm STAMMUMFANG (GEMESSEN IN 1 m HOHE) SIND ZU ERHALTEN. HIERVON SIND OBSTBÄUME -ABGEGEHEN VON SCHALENOBST (Z. B. WALNUS UND ESSKASTANIE) - AUSGENOMMEN. FALLS DURCH DIE ERHALTUNG DIESER BÄUME DIE DURCHFÜHRUNG ZULASSIGER BAUVORHABEN UNZUMUTBAR ERSCHWERT WIRD, SIND AUSNAHMEN ZULASSIG, WENN AN ANDERER STELLE DES GRUNDSTÜCKES FÜR EINE ANGEMESSENE ERSATZPFLANZUNG SORGE GETRAGEN WIRD. IN JEDER PHASE DER BAUDURCHFÜHRUNG SIND DIE ZU ERHALTENEN BAUMME VOR SCHADIGENDEN EINFLÜSSEN ZU BEWAHREN (S. DEUTSCHE NORMEN "SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN" DIN 18920, OKTOBER 1973).
- 4.9 AUF DER TALSEITE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND EINFRIEDIGUNGEN UND ÄHNLICH FESTE EINBAUTEN UM 50 cm VOM FAHRBAHNRAND ZURÜCKZUZIEHEN.
- 5. ANMERKUNG:**
DIESER BEBAUUNGSPLAN BEINHÄLT DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4.
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 WIRD DAHER GELÄNDLOS, SOBALD DIESER NEUE BEBAUUNGSPLAN NR. 4A RECHTSKRÄFTIG ERLANGT.

1. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1.1 VERMERK ÜBER DEN GRUNDSATZBESCHLUSS: EIN BESCHLUSS, EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN, WURDE DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 12.12.78 GEFASST.

1.2 VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEMÄSS § 2a BBauG: DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG SOWIE DIE ANHÖRUNG ERFOLGTE NACH ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG VOM 2.5.1979 IM RATHAUS DER GEMEINDE IN DER ZEIT VOM 03.05.1979 BIS 14.05.1979 BZW. IN DER BÜRGERVERSAMMLUNG VOM 14.05.1979.

1.3 VERMERK ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE DER PLANENTWURF NEBST BEGRÜNDUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGT IN DER ZEIT VOM 15.10.79 BIS 18.11.79. DIE BEKANNTMACHUNG DER PLANANSLEGUNG WAR GEMÄSS BUNDESBAUGESETZ AM 01.10.79 VOLLENDET.

1.4 VERMERK ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS: DER BEBAUUNGSPLAN IST ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBauG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 12.12.80 BESCHLOSSEN WORDEN.

1.5 GENEHMIGUNGSVERMERK DURCH DEN HERRN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN:

1.6 VERMERK ÜBER DIE ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG: DER WORTLAUT DER GENEHMIGUNG WURDE AM 22.10.1980 ÖRTLICHBÜRO BEKANNTMACHTET. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSKRÄFTIG GEWORDEN. **LODR** GEMEINDEVORSTAND

1.7 VERMERK ÜBER DIE FERTIGUNG DIESER PLANES: DIE FERTIGUNG ERFOLGTE GEMÄSS DEN BESTIMMUNGEN DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ZULETZT GEÄNDERT AM 6. JULI 1979 UND IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26.6.62 (BGBl. I S. 429) IN DER FASSUNG VOM 15.9.77 (BGBl. I S. 1763) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.65 (BGBl. I S. 21) SOWIE § 1 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BEHÜDENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN VOM 28.1.77 (GVBl. I S. 102).

1.8 KATASTERÄMTLICHER VERMERK: ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE Der Landrat des Kreises Marburg - Biedenkopf - Katasteramt - Marburg, den 22.08.1979 ÜBEREINSTIMMEN.

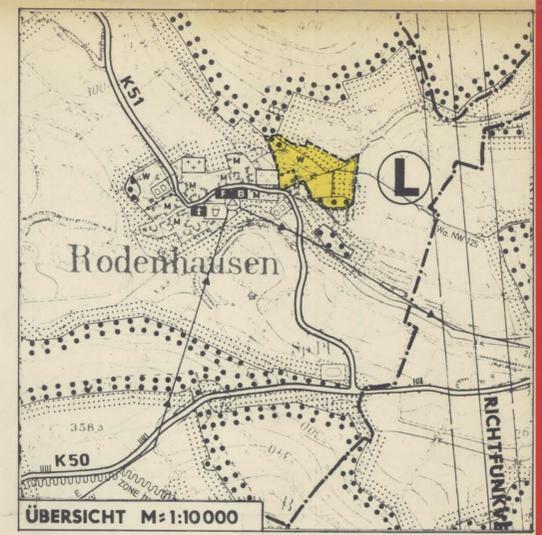
GENEHMIGT

mit Verfügung vom 22.10.1980 - III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (13) - Kassel, den 22.08.1980

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

LODR GEMEINDEVORSTAND
Bürgermeister

VERMESSUNGSDIREKTOR



GEMEINDE LOHRA
KREIS MARBURG - BIEDENKOPF

BEBAUUNGSPLAN NR. 4A
GEMARKUNG RODENHAUSEN
"An der Hemmerichseite"

Stand: APR. 1980

BEAR.: HESS. HEIMSTÄTTE GMBH, WOLFSSCHLUCHT 18, 3500 KASSEL