



TEILBEBAUUNGSPLAN NR 1 DER GEMEINDE LOHRA
FÜR DEN ORTSTEIL ROLLSHAUSEN - GEBIET: HINTERM FELD

HISTORISCHER ORTSKERN
GESAMTANLAGE GEM. § 2(2) Hdsch G

Fl. 8

Fl. 6

Fl. 10

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1	2
WA II	WA II
0,4 0,8	0,3 0,6
0 SO 25°-45°	0 SO 25°-45°

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM

Das GK-Netz ist zur Kartenfortführung nicht geeignet

Flurkarte kopiert nach: Entwurf
Die Überstreichungen mit der vorhergehenden Flurkarte sind beschneidungsfähig
Marburg, den 25. 4. 1978
Vermessungsdirektor

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe (TH) bei I Geschos = 4,5 m
- Traufhöhe (TH) bei II Geschossen = 7,5 m

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. Grundordnerische Festsetzungen

Entlang der Haupteinfriedigungsstraße und an den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Durchgrünung dieser Flächen sind ausnahmslos einheimische Gehölze zu verwenden, z.B.:

- Bäume**
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
 - Vogelkirsche - *Prunus avium*
 - Feldahorn - *Acer campestre*
 - Winterlinde - *Tilia cordata*
 - Traubeneiche - *Quercus petraea*
 - hochstämmige Apfel-, Birn- und Südkirschbäume

- Sträucher**
- Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 - Schneeball - *Viburnum opulus*
 - Haselnuß - *Corylus avellana*
 - Schwarzdorn - *Prunus spinosa*
 - Hundsrose - *Rosa canina*
 - Liguster - *Ligustrum vulgare*
 - Weißdorn - *Crataegus monogyna*

- Ranker**
- Efeu - *Hedera helix*
 - Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

4. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung darf 25° - 45° betragen. Die Garageindeckung ist dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen, soweit sie nicht in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden.

Dachgaupen bis zu 1/3 der Dachtraufenlänge sind zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m²; 1 Strauch 1 m²).

6. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste s. A 3). Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

7. Einfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.

8. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg 28.04.1992
(Ort) (Datum)

(Siegel)
- Katasteramt -
im Auftrag
Lips
Vermessungsdirektor

-- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra am 29.11.1988 beschlossen.

-- Der Beschluß wurde gem. § 2(1) BauGB im Amtsblatt Nr. 26 der Gemeinde Lohra vom 28.12.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

-- Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde am 19.04.1989 (Bürgerversammlung) durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt Nr. 26 vom 28.12.1988 bekanntgemacht worden.

-- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3(2) BauGB am 13.11.1989 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

-- Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3(2) BauGB ortsüblich durch das Amtsblatt Nr. 24 vom 29.11.1989.

-- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3(2) BauGB vom 18.12.1989 bis einschl. 19.01.1990.

-- Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 31.10.1991 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 118 HBO als Satzung beschlossen.

Lohra 22. Mai 1992
(Datum)

(Siegel)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Einhaltung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des umrandeten Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom
Az: 34 - 81 d 04/01 -
Regierungspräsidium Marburg
im Auftrag
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte am

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Lohra
(Datum)

(Siegel)
(Unterschrift)

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 Geschößflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

0 offene Bauweise
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Dorfgemeinschaftshaus

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: befahrbarer Wohnweg

Grünflächen

Private Grünflächen

S Schutzpflanzung

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Streubstwiese

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

anzupflanzende Bäume

Begehung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

D Einzelanlagen (Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

5,0 Maßangabe in Meter

Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtfelder

**BEBAUUNGSPLAN
„DIE ASCHÄCKER“
DER GEMEINDE LOHRA, OT ROLLSHAUSEN**

MASS 1:500
0 5 10 20 m



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET GEZ DATUM
NG MÄRZ 92