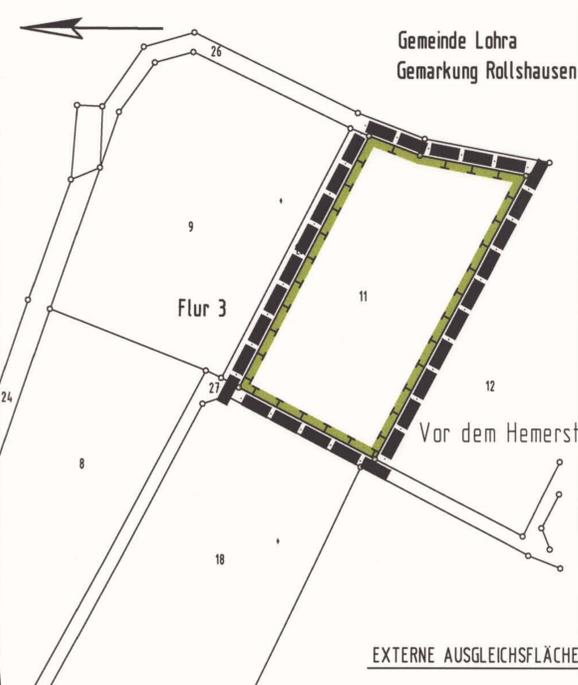
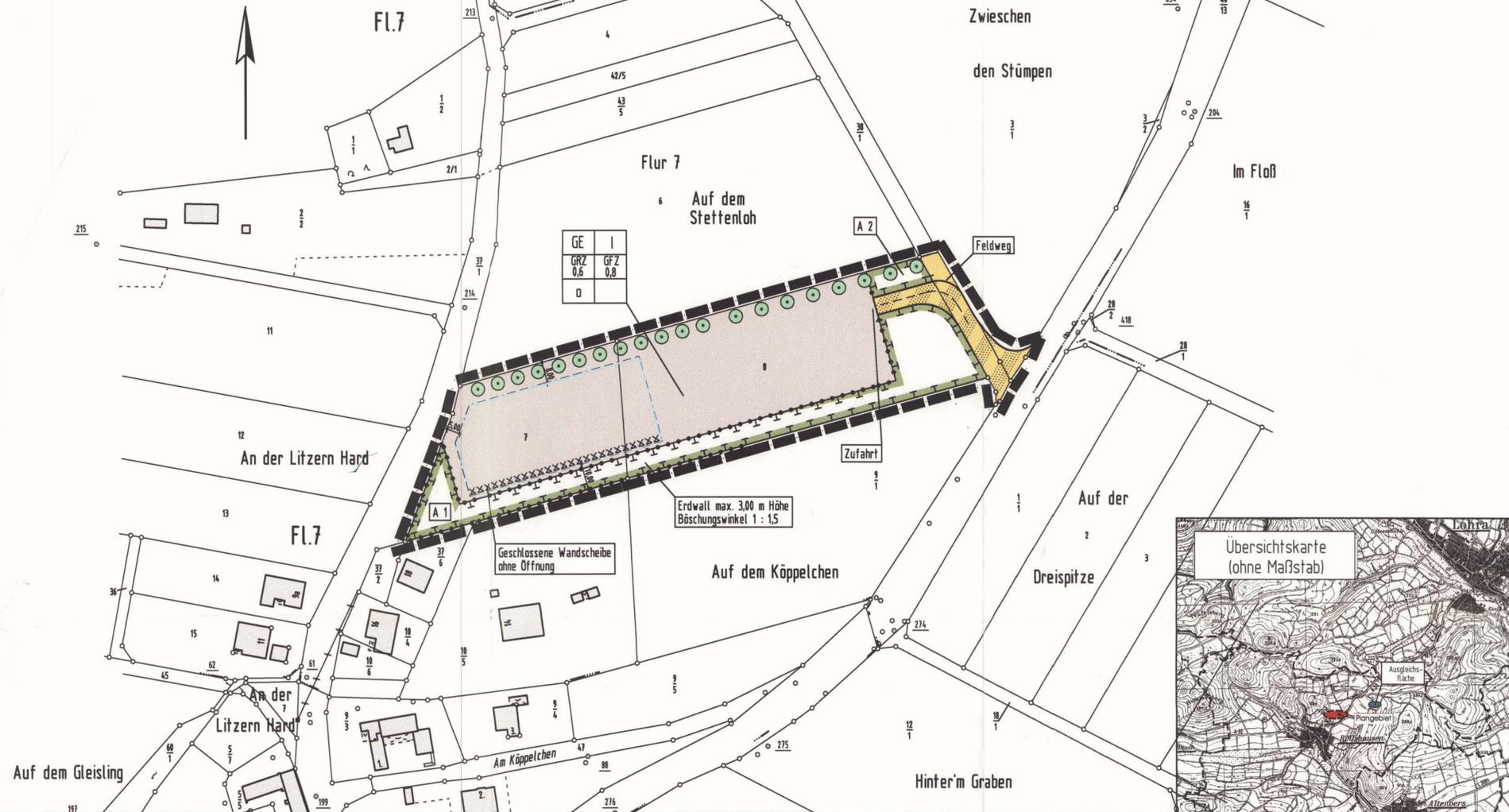


Gemeinde Lohra
Gemarkung Rollshausen



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die BauNVO, die Planzonenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

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 BauNVO-Verordnung - BauNVO -)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ)**
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ)**
GRZ mit Dezimalzahl
- Zahl der Vollgeschosse**
als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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)

- 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 und Abs. 6 BauGB)
- Apfpflanzen:**
Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgelegt. Das ausgewiesene Gewerbegebiet wird in den zulässigen Nutzungsarten dahingehend eingeschränkt, daß es nur zur Unterbringung eines Bauunternehmens dient. Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung (IGRZ und GFZ) ist durch Platzeinschrieb vorgegeben. Gem. § 19 (4) BauNVO ist für die Anlage von nicht überdachten Lagerflächen sowie die in § 19 (4) Nr.1 und 3 genannten Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (innerhalb der Fläche A 1) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,00 m über dem Niveau des Betriebsgeländes aufzuschütten und mit Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Einbau des Erdwalls ist so vorzunehmen, daß sich keine Staubemissionen auf angrenzende Grundstücke auswirken.
- Zu errichtende Gebäude dürfen nach Süden keine Öffnungen enthalten. Die Außenbauteile der geplanten Betriebsgebäude sind mit einem Bauschalldämmmaß von mind. R_w > 30 dB zu errichten. Die ausschließlich nach Norden zulässigen Tore müssen ein Schalldämmmaß von mind. R_w > 18 dB vorweisen.
- Die Fahrwege für LKW-Verkehr sind mit ebenen Belägen (Asphalt oder Verbundpflaster) zu versehen.
- Während der Nachtzeiten (22:00-6:00 Uhr) sind unnötige Motorengeräusche (z.B. Aufbau des Betriebsdruckes) zu vermeiden.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- Auf der westlichen Hälfte der Ausgleichsfläche A 1 ist ein Erdwall zu errichten, der die vorhandene Wohnbebauung gegen die neue Gewerbefläche abtrennt. Dieser ist mit standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1-1,5 m betragen. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Strauchgruppen sind, wie auch die verbleibenden Flächenanteile der Sukzession zu überlassen. Auf der restlichen Fläche wie auch auf der Ausgleichsfläche A 2 sind ebenfalls Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) als lockeres Feldgehölz zu pflanzen. Auf der externen Ausgleichsfläche ist entlang der Waldrandlage ein mittelhoher Gehölzsaum mit Sträuchern (gem. Pflanzliste) anzulegen. Entlang der südlichen Grenze sind in einem Abstand von 10,00 m, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind die natürlich vorhandenen Geländemulden um ca. 10-20 cm zu vertiefen. Dies erfolgt lediglich mit einer groben Baggerprofilierung. Anschließend ist die Fläche einmal jährlich (Ende Juli) zu mähen. Auf den Eintrag von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten.
- Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.
- 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.
- Stellplätze, Einfahren, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies etc.) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zaune muß mind. 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Die Ausgleichsfläche A 3 wird den Verkehrsflächen zugeordnet, die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 den sonstigen baulichen Maßnahmen.
- Gebäudehöhen gem. § 9 (2) BauGB
Die Firsthöhe (FH) darf, gemessen vom tiefst angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes, max. 8,00 m betragen.
- Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und das Brauchwasser für Toiletten und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Der Speicherraum der Brauchwasserzisterne ist mit mind. 10 l/m² Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück ist zu versickern.

II. Pflanzliste

- Bäume:
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Birke (Betula pendula)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundsrose (Rosa canina)
- Sträucher:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
- Fassadenbegrünung:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Hopfen (Humulus lupulus)
 - Dufl Geißblatt (Lonicera heckeri)
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Weinrebe (Clematis vitalba)
- Efeu (Hedera helix)
- Jelängerjeliener (Lonicera caprifolium)
- Blaugraue (Wisteria sinensis)

Schnitthecke	Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Feldahorn (Acer campestre)
Kornelkirsche (Cornus mas)	
Weißdorn (Crataegus spec.)	

III. Hinweise

- Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist von dem jeweiligen Betrieb eine Löschwasserzisterne in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzstelle zu errichten.
- Archäologische Funde sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze	7/1	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung	4M.	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen der Flurstücke für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Grundbuch verzeichneten Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen, sowie der Gebäudebestand
Marburg, den 02. Nov. 1999

Aufstellungsbeschuß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschuß durch die Gemeindevertretung am 10.07.1997 gefaßt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf wurde gem. § 3(1) BauGB in der Zeit vom 07.09.1998 bis einschl. 18.09.1998 öffentlich ausgelegt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.06.1999 bis einschl. 02.07.1999 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.05.1999.

Satzungsbeschuß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 11.11.1999.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 2.0.2000 in Kraft.

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER ZH
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06466/9100-4 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "GEWERBEGBEIT AUF DEM STETTENLOH" IN LOHRA / ROLLSHAUSEN

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG

BEARBEITET: VOLKHARD CAD	OBJEKT NR. 97 / 1084	MASS-STAB 1 : 1.000
GEPRÜFT: HESSLER		
BEARBEITUNGSSTAND: JULI 1998, MAI 1999, NOVEMBER 1999		

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA HENRICH-NALMANN-WEG 2 35102 LOHRA
BAUHERR INGENIEURBÜRO WETTENBERG