ÄNDERUNG NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „VOR DEM WÄLDCHEN"

DER EHEMALS SELBSTÄNDIGEN GEMEINDE SEELBACH

IM OT SEELBACH DER GEMEINDE LOHRA

M 1: 500

GELTUNGSBEREICH	rd. 2,152ha
DORFGEBIET	rd. 1,79 ha
FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG	rd. 0,002 ha
VERKEHRSFLÄCHE (EINSCHL. FELDWEGE UND VERKEHRSGRÜNFLÄCHE)	rd. 0,36 ha

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung "Dorfgebiet" bestimmt, die nach § 5 der Baunutzungsverordnung geregelt ist.

1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eingeschossige Bebauung mit einer max. Grundflächenzahl von 0,3 und einer max. Geschoßflächenzahl von 0,5 möglich.

1.3 Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung vom 16.12.1977 durch den Ausbau von Kellergeschossen zusätzliche Vollgeschosse entstehen, (Hanglage) werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden und die talseitige Gebäudehöhe (in der Regel: Traufhöhe) an keiner Stelle mehr als 6,00 m beträgt.

1.4 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "offene Bauweise" festgelegt.

1.5 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf ~~max. 0,50 m~~ ändere Vf. 3.84 der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße ~~(Fahrbahnmitte)~~ und die Kellergeschoßfußbodenhöhe darf talseitig nicht mehr als 2,50 m unter der Höhe des zugehörigen Erschließungsweges liegen.

1.6 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen und Befreiungen in bezug auf Grenzabstände und das Überbauen der Baugrenzen durch Garagen können gemäß § 7 HBO und § 31 BBauG zugelassen werden. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Als max. Dachneigung gilt 6 Altgrad. Der Überhöhte Teil des Daches muß auf der Gartenseite angeordnet werden oder ist durch Attika zu verdecken. Die Anordnung der Garagen in den Wohngebäuden ist ebenfalls zulässig.

1.7 Die Vorgärten der Häuser sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Bepflanzung anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgarten sollten, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Die Gebäude sind mit dunkelfarbenen Dächern von 15 ° bis 45 ° Neigung zu versehen. Dachaufbauten und Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- Unland
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- Laubwald
- Hutung
- Flurstücks Nr
- Vermess. Pkt. Nr.
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Pflanzgebot

ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs 4 Bau NVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 Bau NVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 Bau NVO)
- SW Wochenendhausgebiete (§ 10 Bau NVO)
- SO Sondergebiete (§ 11 Bau NVO)
- Sichtdreiecke innerhalb der schraffierten Fläche hat jede Bebauung sowie jede Bepflanzung über 0,5m zu unterbleiben
- Nicht überbaubare Fläche
- Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs 1 Nr.5)
- Kirche
- Schule
- Kindertagesstätte Kindergarten
- Verwaltungsgebäude
- Post
- Krankenhaus
- Theater
- Hallenbad
- F Feuerwehr
- Jugendheim Jugendherberge
- Schutzraum
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) Römische Ziffer
- (III) Zahl der Vollgeschosse (zwingend) Römische Ziffer im Kreis
- 0,4 Grundflächenzahl Dezimalzahl
- (0,7) Geschossflächenzahl Dezimalzahl im Kreis
- 3,0 Baumassenzahl Dezimalzahl im Rechteck
- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Strassenbegrenzungslinie
- Bordsteinvorderkante Öffentliche Parkflächen
- W/F Wohnweg / Fußweg
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- H Haltestelle
- St Flächen für Stellplatze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr 22 B BauG) Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Laden Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§9 Abs 1 Nr 9 BBauG)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 15 B Bau G)
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Ballspielplatz
- V Verkehrsgrünflächen
- Mit Fahr-Geh-u Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs 1 Nr 21 B Bau G)
- FR/GR/LR
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder die Beseitigung von Abwässer o festen Abfallstoffen
- T Trafostation
- Wasserwerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Elektrizitätswerk
- Müllbesentigungsanlage
- Fernheizwerk
- Umspannwerk
- Kläranlage
- Brunnen
- Lagerplatz für feste Abfallstoffe
- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Forstwirtschaft
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabung oder die Gewinnung von Bodenschatzen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9 Abs 1 Nr 10 BBauG)
- Wasserflächen Halen
- Flächen für Wasserwirtschaft
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 Abs 1 Nr 24 BBauG)
- Vorh./Gepl. Böschung

BAUGESTALTUNG

- Gebäudestellung (Firstrichtung)
- Flachdach
- GA Garage
- Grundstückszufahrt
- 15°/30° Dachneigung
- 25° Dachneigung (Höchstwert)
- 20° Dachneigung (zwingend)
- WD Walmdach
- SD Satteldach

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§9 Abs 1 Nr 20)
- N Naturschutzgebiet
- L dem Landschaftsschutz unterl. Fläche
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs 1 Nr 16)
- W Wasserschutzgebiet
- U Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Landeplatz
- Segelfluggelände

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf – Katasteramt – Im Auftrag

MARBURG ,DEN 20.10.1982

Vermessungsdirektor

AUFGESTELLT GEMÄSS BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 25. Juni 1981 GEMÄSS § 2 B. BAU G.

LOHRA ,DEN 4. Nov. 1982 Gemeindevorstand Lohra

GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

BURGERMEISTER

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE GEMÄSS § 2a B. BAU G. AM 19. Okt. 1981 DURCHGEFÜHRT.

LOHRA ,DEN 4. Nov. 1982 Gemeindevorstand Lohra

GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

BURGERMEISTER

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLANEN DER NACHBARGEMEINDEN GEMÄSS § 2 (4) B. BAU G., BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 2 (5) B. BAU G. UND NACH VERÖFFENTLICHUNG AM 23.6.1982 IN DER ZEIT VOM 5.7.1982 BIS 6.8.1982 GEMÄSS § 2a (6) B. BAU G. ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

LOHRA ,DEN 4. Nov. 1982 Gemeindevorstand Lohra

GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

BURGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG AM 26. Aug. 1982 GEMÄSS § 10 B. BAU G. IN VERBINDUNG MIT § 5 HGO VOM 01.07.1960 (GVBL. S.103).

LOHRA ,DEN 4. Nov. 1982 Gemeindevorstand Lohra

GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

BURGERMEISTER

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 B. BAU G. MIT VERFÜGUNG VOM NR. GENEHMIGT.

Genehmigt

mit den Auflagen

der Vfg. vom 05. Mai 1984
Az. III, 4-61 d 04/01
Giessen, den 05. Mai 1984
Der Regierungspräsident in Giessen
Im Auftrag

UNTERSCHRIFT

DIE GENEHMIGUNG DIESES PLANES DURCH DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IST GEMÄSS § 12 B. BAU G. AM 20.6.84 ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN WORDEN.

LOHRA ,DEN 5.6.84

gez. Brand

BURGERMEISTER

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Lohra, Landkreis Marburg-Biedenkopf;
hier: Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Wäldchen" für Seelbach

– Bezug: Ihr Antrag vom 14.12.83, Az.: 610-110-00/610-2090-00

Derzon Ihnen mit Antrag vom 14.12.83 vorgelegte, bei mir am 19.12.83 eingegangene Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Wäldchen" und das Planaufstellungsverfahren wurden von mir geprüft.
Aufgrund des § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Wäldchen" gem. § 9a BBauG mit folgender Auflage genehmigt:

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor dem Wäldchen" ist erst zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Entwässerung durch Anschluß an eine zentrale oder dezentrale Kläranlage gewährleistet ist. Die Finanzierung wird je nach Art der Anlage .... xxx sichergestellt.

... xxx Durch die Gemeinde einzutragen –

Begründung für die Auflage:

Bauleitpläne sollen nach § 1 (6) BBauG eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes und die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens und des Wassers berücksichtigen. Diesen Anforderungen genügt der vorliegende Bebauungsplan nicht, da eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung zur Zeit nicht nachgewiesen werden kann.

Nach dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und

	Datum	Name	Anderungsvermerk
Bearbeitet	FEB 1982	HAUSMANN	
Gezeichnet	"	RÖSSIGER	
Geprüft			

Dipl.-Ing. Zillinger
Gießen-Wieseck
CONSULTING-TEAM MITTE

Maßstab	Bezeichnung
1:500	ÄNDERUNG NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „VOR DEM WÄLDCHEN" IM OT SEELBACH DER GEMEINDE LOHRA
	Zeichnung Nr. 700.1 / 4664
	Ersatz für
	Ersetzt durch