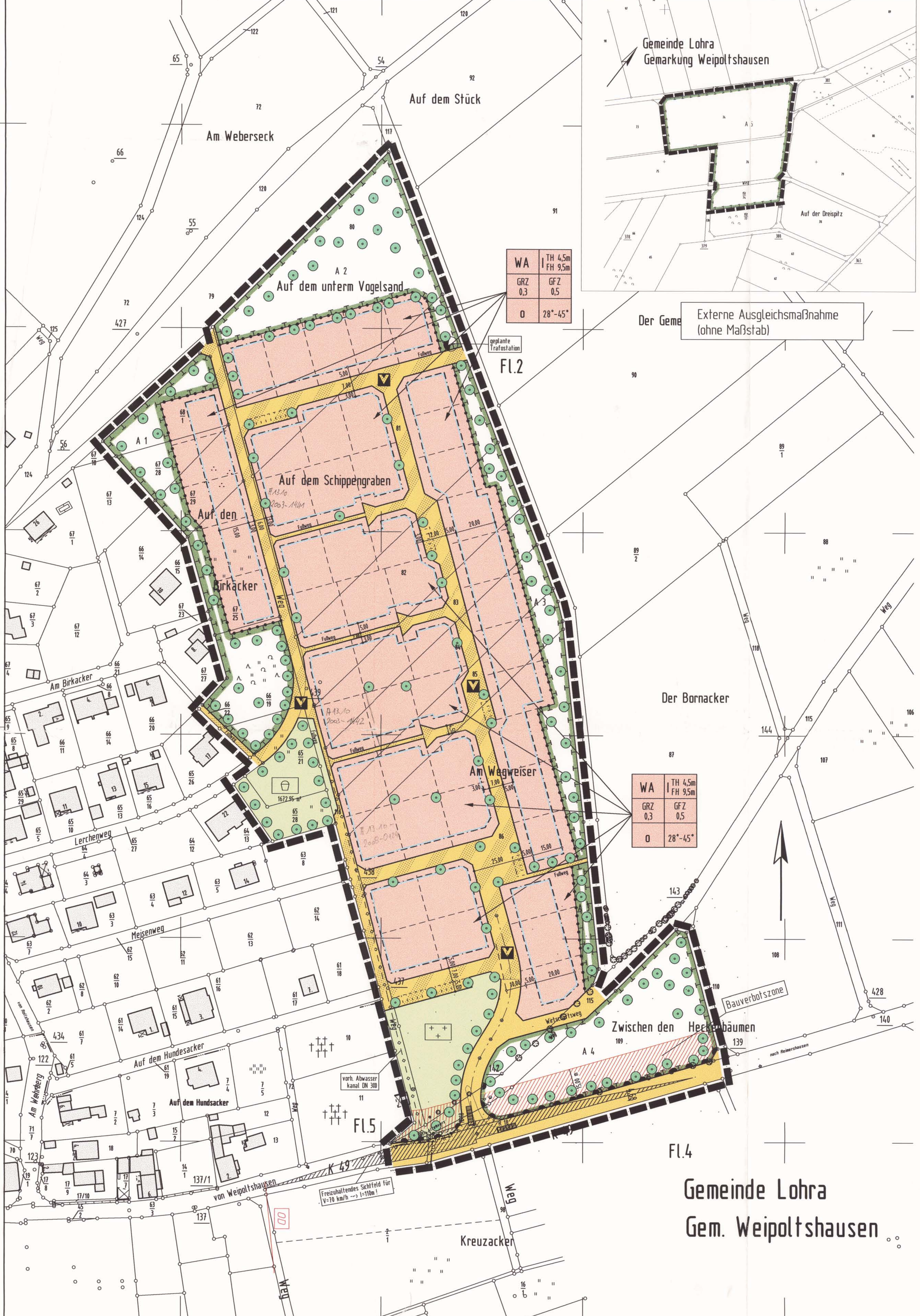


Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)

2.1 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.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 werden die vorhandenen Nadelgehölze und nicht heimische, standortfremde Laubgehölzarten entfernt. Die bestehenden heimischen Laubgehölze bleiben erhalten. Ergänzend sind auf der Fläche hochstämmige Obstbäume in einem lockeren Bestand zu pflanzen. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Das Grünland ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen (2x jährliche Mahd, 1. Mahdtermin nicht vor dem 14. Juni, kein Eintrag an Dünger und Pestiziden, alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen im Durchtrieb möglich).

3.2 Auf der Ausgleichsfläche A2 ist als Ergänzung zur nördlich angrenzenden Hecke ein lockeres Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt dabei ca. 12-15 m, der der Sträucher ca 1 m. Die verbleibenden Freiflächen sind als Staudensaum zu entwickeln und einmal im Jahr (Herbst) zu mähen.

3.3 Auf der Ausgleichsfläche A3 ist als ortsrandtypische Struktur ein schmaler Streuobstbereich zu schaffen. Die Obstgehölze (hochstämmige, lokaltypische Arten) sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Das Grünland ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen (2x jährliche Mahd, 1. Mahdtermin nicht vor dem 14. Juni, kein Eintrag an Dünger und Pestiziden).

3.4 Auf der Ausgleichsfläche A4 ist eine extensive Streuobstweise anzulgen. Gepflanzt werden hochstämmige, lokaltypische Obstbäume in einem Abstand von 10-12 m. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Das Grünland wird zweimal jährlich gemäht, wobei der 1. Mahdtermin erst nach dem 15. Juni liegt. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist völlig zu verzichten.

3.5 Auf der externen Ausgleichsfläche A 5 ist insgesamt ein extensiver Feuchtekomplex zu entwickeln. Hierzu wird der Graben zwischen den Parzellen 74 und 76 wieder reaktiviert, indem im Bereich der Grabenparzelle eine grobe Profilierung vorgenommen wird. Zusätzlich werden im Bereich der Parzellen 74 und 76 Grabentaschen angelegt und das Gelände leicht abgetragen, so daß das Wasser hier großflächig gehalten und versickert werden kann. Die entstehenden Feucht- und Naßgrünlandflächen, wie auch die Parzelle 151/74 sind anschließend einer extensiven Nutzung in Form einer 2mal jährlich stattfindenden Mahd (1. Mahdtermin nicht vor 15.Juni, 2. Mahdtermin nach 15. September, kein Einsatz von Dünger und Pestiziden) zu unterziehen.

3.6 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

3.7 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

3.8 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

3.9 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.10 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mind. 15 cm betragen.

3.11 Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 3 werden den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 2 den potentiellen Hochbaumaßnahmen.

5. Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stückbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grunstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dacheindeckungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen.

1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,15 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.

2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen.
Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßenentwäserung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO

3.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 4,50 m gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

3.2 Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 9,50 m gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)

2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Stieleiche - Quercus robur
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Traubeneiche - Quercus petraea
Esche - Fraxinus excelsior

3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hasel - Corylus avellana
Hundsrose - Rosa canina
Schlehe - Prunus spinosa
Hartriegel - Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

4. Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus
Kornelkirsche - Cornus mas
Feldahorn - Acer campestre
Weißdorn - Crataegus monogyna

5. Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duft-Geißblatt - Lonicera heckrotii
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus triscuspidata
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinesis

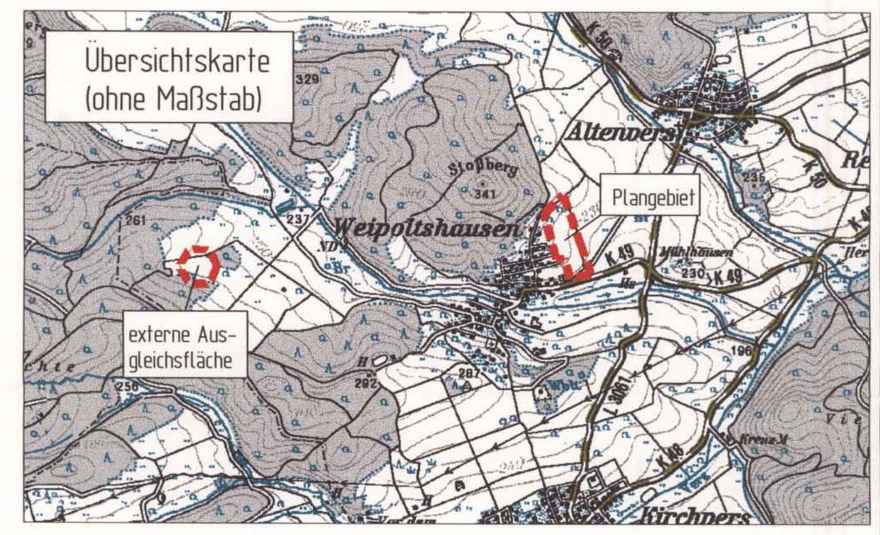
C. Hinweise

1. Straßen- und Verkehrswesen

1.1 Nach § 23 Abs. 1 HSrtG dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) an der Kreisstraße 49 in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden.

1.2 Die Sichtflächen im Knotenpunktsbereich sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 80 cm, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten, bzw. gegebenenfalls durch Erdabtrag bzw. Beseitigung erstmalig herzustellen. Auf ein Pflanzgebot wird im Sichtflächenbereich verzichtet.

2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß — z.B. III

2.4. Höhe baulicher Anlagen
in ...... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH — z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg
Firsthöhe FH — z.B. FH 53,5 m ü. NN

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.2. Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. **Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Friedhof

6. **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)

6.1. 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)

6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen:
Bäume

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächensignatur
Elektrizität

8. **Sonstige Planzeichen**

8.1. Mögliche Grundstücksgrenze

8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8.4. Zulässige Dachneigung — z.B. 15°-30°

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze		Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze		70/1	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung		400	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Lohra Gemarkung: Weipoltshausen
Flur: 2 Maßstab: 1:1000
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 19+25.09.2000 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Marburg, den 27.09.2000
Der Landrat
Im Auftrag des Kreises Marburg-Biedenkopf
Katasteramt
(Lips)
Vermessungsdirektor
-KATASTERAMT-

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung am 26.03.1998 gefaßt.

Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf wurde nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.05.1999 bis einschließlich 18.05.1999 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 24.04.1999

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.12.1999 bis einschließlich 04.02.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 18.12.1999 .

Gemeinde Lohra Landkreis Marburg-Biedenkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 23.06.2000 .

Gemeinde Lohra Landkreis Marburg-Biedenkopf
Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 10.03.2001 in Kraft.
10.03.2001

Gemeinde Lohra Landkreis Marburg-Biedenkopf
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AUF DEN BIRKÄCKER"
IM ORTSTEIL WEIPOLTSHAUSEN

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG

BEARBEITET / CAD / GEPRÜFT	OBJEKT NR.	ZEICHNUNGS NR.	MASS-STAB
BEARBEITET: VOLLHARDT; CAD: EISE, N.VOLHHARDT; GEPRÜFT: HESSLER	95 / 719	1	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND : DEZ. 1998, März 1999, Dez. 1999, Juni 2000

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA
HEINRICH-NAUMANN-WEG 2
35102 LOHRA
BAUHERR

INGENIEURBÜRO WETTENBERG,