

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat in ihrer Sitzung am 25.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 08.04.2010.

**2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT**  
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 23.08.2010 bis einschließlich 24.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 12.08.2010.

**3. BETEILIGUNG DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN**  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.08.2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 23.08.2010 bis einschließlich 24.09.2010 aufgefordert.

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 04.11.2010 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsgründung wurde zugestimmt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lohra, den **23. Nov. 2010**

Bürgermeister (Unterschrift)  

**5. INKRAFTTRETEN**  
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 25.11.2010 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Gemeinde Lohra, den **23. Nov. 2010**

Bürgermeister (Unterschrift)  

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

**2.1 Dachgestaltung / Dachneigung**  
Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig geneigte Dächer auszuführen in einem Neigungsspektrum von 15° - 45° im MI 1 bzw. von 10° - 38° im MI 2. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können im gesamten Geltungsbereich auch in anderen Dachformen und -neigungen ausgebildet werden. Im Falle von Flachdächern ist eine Dachbegrünung anzustreben. Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und zu empfehlen.

**2.2 Werbeanlagen**  
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sowie bewegliche Schaulinien sind nicht zulässig.

**2.3 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in ihrer Farbigkeit nicht grellbunt, sondern in natürlichen, gedeckten Farbtönen (auch weiß) auszuführen. Verkleidungen mit glasierten Fliesen oder Kunststoff sind nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAfBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. gepuffert in den naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.5 Um die Lockwirkung auf nachaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

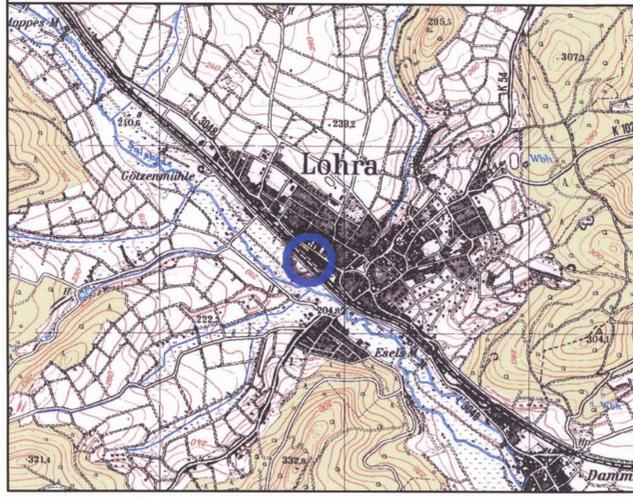
3.6 Einfriedungen sollten so gestaltet sein, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Auf Mauern und Mauersockel sollte zugunsten von grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein verzichtet werden.

3.7 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.

**4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

- 4.1 Bäume:**
- Carpinus betulus* - Hainbuche
  - Fraxinus excelsior* - Esche
  - Populus tremula* - Zitterpappel
  - Quercus robur* - Stieleiche
  - Sorbus aucuparia* - Eberesche
  - Tilia cordata* - Winterlinde
- 4.2 Sträucher:**
- Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn
  - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana* - Hasel
  - Eunymus europaeus* - Pfaffenhütchen
  - Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
  - Rosa canina* - Hundsrose
  - Salix caprea* - Salweide
  - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
- 4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**
- Clematis vitalba* - Waldrebe
  - Hedera helix* - Gemeiner Efeu
  - Parthenocissus quinquefolia* - Wein
  - Lonicera caprifolia* - Geißschlinge
- Spalterobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*

**Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)**



**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

OKmax=10m Oberkante des Gebäudes (über Fertigfußboden im EG)

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

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

10° - 45° Dachneigung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Im Plangebiet vorhandene sowie angrenzende Altflächen (nachrichtlich dargestellt aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Stand: September 2010 - nähere Beschreibung in der Begründung unter Kap. 8.2)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite ÄndG vom 28.09.2005).

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO**

1.1.1 In den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Flächen sind nicht zulässig:  
1. Vergnügungsstätten.

**1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**

1.2.1 In der mit MI 1 bezeichneten Fläche darf die Oberkante der Gebäude (OK) max. 12 m, in der mit MI 2 bezeichneten Fläche max. 10 m betragen, jeweils bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

**1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO**

1.3.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 3 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Viertel der auf dem Baugrundstück gelegenen Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.4.1 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Schotterrassen) herzustellen

1.4.2 Bestehende heimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Pflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

1.4.4 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit standortheimischen Baum- und Strauchpflanzungen bepflanzen. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 - 12 m, kleinstkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m).

