

GEMEINDE LOHRA
GEMARKUNG LOHRA

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmen zum BauGB (BauGB-Maßnahmen) unter Berücksichtigung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzonenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung

Zeichenerklärung
gem Planzonenverordnung (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)

11 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

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 Höhe baulicher Anlagen

m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m u Gehweg
Firsthöhe FH z.B. FH 5,35 m u NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 nur Einzel- und Doppelhauser zulässig

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

oberirdisch
unterirdisch

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)

6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs 1 Nr 25 Buchstabe a) und Abs 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs 1 Nr 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

7.2. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 5 Abs 2 Nr 6 und Abs 4 BauGB)

7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs 7 BauGB)

7.4. 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)



I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

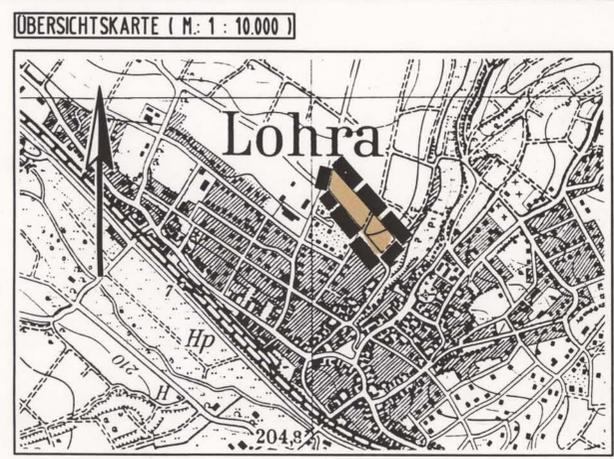
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb vorgegeben.
- Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)
- Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste (Ziff. III) zu verwenden.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
- Auf den festgesetzten Flächen B1 und B2 ist eine Baumhecke (gem. Pflanzliste) anzulegen. Die Heckenabschnitte sind im Intervall von 9-11 Jahren auf 20-50% ihrer Länge auf den Stock zu setzen (von November bis Februar). Auf beiden Seiten ist ein ca. 2 m breiter Wildkrautstreifen zu belassen und in mehrjährigen Abschnitten zu mähen. Zwischen Gehölzstreifen und Bebauung ist ein neuer Grabenverlauf, dessen Ufer der Sukzession überlassen werden sollen, anzulegen.
- Die Flächen B1 sind als Ausgleichsmaßnahme für die Straßenbaumaßnahme vorgesehen. Die Flächen B2 sind für die potentiellen Hochbaumaßnahmen als Ausgleich umzusetzen.
- Regenwassernutzung
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Wegeparzelle 156/1 oder an den östlich vorbeiführenden Entwässerungsgraben anzuschließen. Das Volumen der Zisternen muß mindestens 2,5 m³ betragen.
- Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,30 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.
- Ermittlung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von baulichen Anlagen die eine Bodenversiegelung zur Folge haben mitzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

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

- Dachform und Dachneigung (siehe Planeinschrieb)
 - Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
 - Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist eine Unterschreitung der Dachneigung nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung erfolgt.
- Wandflächen
 - Zur besseren Gliederung der Fassaden sind bis zu 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.
- Grundstücksfreiflächen
 - Die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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, dabei ist außer den im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - Je 4 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
 - Stellplätze, Einfahrten, Innenhöfen und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Breitflügeliger Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen.
- Einfriedigungen
 - Zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der straßenseitigen Baugrenze sind Einfriedigungen und Sockelmauern nicht zulässig (Sicherung der vorhandenen Gasleitung).
 - Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Sockelmauern und Stufenfundamente sind ebenfalls unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 10 cm betragen. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauer anzulegen.
- Gebäudehöhen (§ 3(4) HBO)
 - Die max. Traufhöhen- und Firsthöhenangabe darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die jeweilige Traufhöhe vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländeschnittes und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

III. Pflanzliste

- Für Bereiche mit Pflanzgebieten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:
- | | |
|--|--|
| <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Traubeneiche (Quercus petraea) Eberesche (Sorbus aucuparia) Obstbäume (hochstämmige, heimische Arten) <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Faulbaum (Frangula alnus) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) <p>Fassadenbegrünung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Waldrebe (Clematis vitalba) Hopfen (Humulus lupulus) Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii) Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Weinrebe (Vitis vinifera) Blauregen (Wisteria sinensis) | <ul style="list-style-type: none"> Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Buche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium) Stieleiche (Quercus robur) Gemeine Hasel (Corylus avellana) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Schlehe (Prunus spinosa) Himbeere (Rubus idaeus) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Efeu (Hedera helix) Jelängerjeliaber (Lonicera caprifolium) Duft-Geißblatt (Lonicera heckerotii) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) |
|--|--|



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

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

Planunterlagen
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Marburg, den 09.06.1995

Der Landrat
im Auftrag
(Lips)
Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschuß
Nach § 2 Abs 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 21.10.1995 beschlossen.
35102 Lohra 17. OKT. 1995
Bürgermeister

Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 3 Abs 2 des BauGB am 14.03.94 bis einschließlich 22.04.94 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.1994.
Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.05.95 bis einschl. 23.06.95.
Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.1995.
35102 Lohra 17. OKT. 1995
Bürgermeister

Satzungsbeschuß
Nach § 10 BauGB wurde der Satzungsbeschuß am 28.09.1995 gefaßt.
35102 Lohra 17. OKT. 1995
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 12.12.1996
Az.: 34-61 d04/01-
Regierungspräsidium Gießen
im Auftrag
02.01.97

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung vom rechtsverbindlich
02.01.97

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER TIEFBAU VERMESSUNG UMWELT ZH
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06460/91000 FAX. 06460/9108-20

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA
BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM SCHMITT" IM ORTSTEIL LOHRA

DARSTELLUNG: BEBAUUNGSPLAN

BEARBEITET VOLLHARDT	BEARBEITUNGSSTAND	OBJEKT NR.	MASS: STAB
GEZEICHNET EISE	MAI 1995, SEPT. 95	93 / 574	1 / 1000
GEPRÜFT HESSLER			
AUFGEST. IM NOV. 1993			

BAUHER: INGENIEURBÜRO 00001