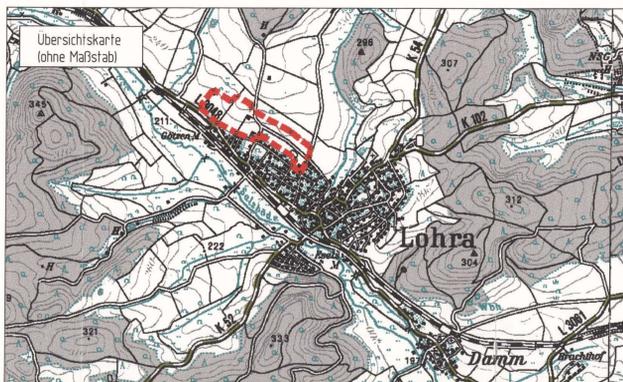


Gemeinde Lohra Gemarkung Lohra

- ### Textliche Festsetzungen
- Nach der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauZB) vom 27.08.1991 (BGBl. I S. 247), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.02.1993 (BGBl. I S. 292), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) ist die Bebauung von 231/190 (BBl. I S. 102, zuletzt geändert durch Artikel 3 des In- und Ausländerrechts- und Verwaltungsrechts vom 22.09.1993 (BGBl. I S. 144) und der Planungsverordnung (PlanVO) vom 05.03.1990 (BGBl. I S. 58) Baunutzungsverordnung (BaunVO) ist die Bebauung von 231/190 (BBl. I S. 102, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BaunVO) vom 18.09.1991 (BGBl. I S. 17) und Art. 2 des Gesetzes vom 15.02.1993 (BGBl. I S. 292) geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.02.1993 (BGBl. I S. 292) in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung von 01.04.1993 (HGO) S. 134.
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BaunVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 III Nr. 1 BauGB sowie der §§ 1 und 6 BaunVO)
 - Die Art des Baugebietes (§ 9 IV BauGB) als allgemeines Wohngebiet (W), gem. § 6 BaunVO als Mischgebiet (M), gem. § 8 BaunVO als Gewerbegebiet und gem. § 11 BaunVO als sonstiges Sondergebiet (Einzelhandl.) festgesetzt.
 - Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BaunVO, bei folgenden Einschränkungen gem. § 11f BaunVO, zulässig:
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsfäche ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
Gem. § 10 III BaunVO weitestgehend die zulässige Grundflächennutzung (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BaunVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden darf - jedoch bis max. GRZ 0,8. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
Überbaubare Grundstücke gem. § 22 III BaunVO.
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Höhenlage gem. § 9 II 2 BauGB
 - Zulässige Flächen für Grünflächen (Grünflächenzahl GfZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BaunVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden darf - jedoch bis max. GRZ 0,8. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
Überbaubare Grundstücke gem. § 22 III BaunVO.
 - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 III Nr. 25 a BauGB)
 - Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Planenschnitte oder gem. Pflanzliste oder hochstammige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baustandorten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können im Einzelfall bis zu 5,00 m verschoben werden.
 - Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 III Nr. 20 BauGB)
 - Ausgleichsflächen
- Interne Ausgleichsflächen:**
- Die Ausgleichsfläche A 1 dient als Eingrünungsstreifen des Baugebietes. Die Breite beträgt, bis auf die westliche Seite, 10 m. Zur Eingrünung sind heimische Bäume und Sträucher abschnittsweise in Gruppen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher beträgt dabei ca. 3 m, der Bäume 10-14 m. Die Gehölze sind in Abschnitten von ca. 20-30 m zu pflanzen. Die offenen dazwischen liegenden Abschnitte von ca. 15-20 m sind der Sukzession zu überlassen. Die Heckenschnitte sind in regelmäßigen Abständen alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
 - Die Grünfläche A 2 ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu ist entweder eine extensive Beweidung mit Schafen im Durchtrieb oder aber eine zweimal jährliche Mahd durchzuführen. Der erste Mahdtermin sollte dabei nicht vor dem 15. Juni liegen. Das Mähgut ist abzuschleppen.
 - Auf der Fläche A 3 ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 10-12 m. Verwendung werden hochstammige, lokale Obstbäume. 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 Grundstück ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen (2x jährliche Mahd, 1 Mahdtermin nach dem 15. Juni, kein Auftrag von Dünger und Pestiziden).
 - Auf dem südlichen Abschnitt der Ausgleichsfläche A 4 ist eine naturnahe Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Auf flach geneigte und unterschiedlich gefaltete "Überbereiche" ist zu achten. Die abschnittsweise Anpflanzung eines Schilfsaumes trägt zur Strukturverbesserung bei. Die verbleibende Fläche der Ausgleichsfläche A 4 ist als naturnaher Park durch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
 - Auf dem südlichen Abschnitt der Ausgleichsfläche A 5 ist eine naturnahe Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Auf flach geneigte und unterschiedlich gefaltete "Überbereiche" ist zu achten. Die abschnittsweise Anpflanzung eines Schilfsaumes trägt zur Strukturverbesserung bei. Die verbleibende Fläche der Ausgleichsfläche A 5 ist als naturnaher Park durch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
 - Auf dem südlichen Abschnitt der Ausgleichsfläche A 6 ist eine naturnahe Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Auf flach geneigte und unterschiedlich gefaltete "Überbereiche" ist zu achten. Die abschnittsweise Anpflanzung eines Schilfsaumes trägt zur Strukturverbesserung bei. Die verbleibende Fläche der Ausgleichsfläche A 6 ist als naturnaher Erlebnisgarten zu gestalten.
- Externe Ausgleichsflächen Maßnahmen und deren Nummern sind aus dem planfestgestellten Renaturierungskonzept der Salzböden übernehmen:**
- M2 (Flur 23, Parz. 162, 163 und Flur 15, Parz. 73/1 Hw.)
Grundstückserweiterung, Sicherung und weitere Entwicklung des mageren Grünlandes durch 2x jährliche Mahd. Der erste Mahdtermin sollte nicht vor dem 15. Juni liegen. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.
 - M2a (Flur 10, Parz. 97/1, 97/2, 98-104)
Auf der externen Ausgleichsfläche M 2a wird der Lauf der Salzböde neu verlegt. Eine naturnahe Gestaltung des neuen Laufs steht hier im Vordergrund. Der eigentliche neue Lauf soll lediglich grob profiliert werden, so daß die Eigenmarken des Gewässers eine wesentliche Rolle spielen kann. Zur Sicherung der neuen Ufer werden abschnittsweise, in Gruppen Schwarzweiden gepflanzt. Die verbleibende Fläche der Maßnahme 2a ist als extensives Feucht- u. Naßgrünland zu nutzen. Um die Grünlandflächen zusätzlich zu vermassen ist die Etablierung von Feuchtwiesen vorgesehen.
 - M2f (Flur 10, Parz. 323/1 Hw.)
Bei der Maßnahme 2a entstehende Altarm der Salzböde (M2f) ist als Flutmulde zu erhalten, die bei Hochwasser durchspült wird.
 - M36 (Flur 5, Parz. 33/1 Hw., 32 Hw., 35, 243, 312 Hw.)
Nutzungspläne und Entwicklung einer Sukzessionsfläche
 - M37 (Flur 5, Parz. 24/9, 319)
Sicherung des Grabens als Laichbiotop, Regulierung des Wasserstandes über einen Schieber, Sohlenhebung um Entwasserung der angrenzenden Flächen zu vermeiden und eine langere Wasserführung des Grabens zu gewährleisten. Aufwärtig des Grabens im Bereich der Mündung in den Mühlgraben durch flache Abschlebung des Ufers.
 - M38 (Flur 5, Parz. 63 u. 64 Hw., 58 Hw., 59-62, 250, 371/1 Hw.)
Grundstückserweiterung, 2x jährliche Mahd, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni liegen sollte. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten. Durch die Vermissung der M 37 ist hier eine extensiv genutzte Feuchtwiese zu entwickeln.
 - M45, M46, M48 (Flur 2, Parz. 24, 23, 205 Hw.)
Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 10-12 m. Verwendung werden hochstammige, lokale Obstbäume. 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 Grundstück ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen (2x jährliche Mahd, 1 Mahdtermin nach dem 15. Juni, kein Auftrag von Dünger und Pestiziden)
 - M49 (Flur 2, Parz. Hw. 16, 17, 52)
Nutzungspläne, Etablierung eines Sukzessionsstreifens als Schutzstreifen zwischen Graben und Acker.
 - M55 (Flur 6, Parz. 11, 39-44)
Grundstückserweiterung, 2x jährliche Mahd, auch hier sollte der 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni liegen. Das Mähgut ist abzuschleppen und auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.
 - M56 (Flur 6, Parz. Hw. 13, 18, 147, 90)
Abschnittsweise Anpflanzung von Gehölzen (Erken und Weiden) zur teilweisen Beschattung, Sicherung und Markierung des Gewässers.
- 32** Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose, ohne Vorlauf Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 33** Die Grundstücksflächen 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 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großblütiger Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 34** Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenloses Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 35** Pflanzliste:
- | | | |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| Bäume: | Silberweide | Sorbus aucuparia |
| Vogelbeere | Quercus robur | Carpinus betulus |
| Sleheiche | Acer campestre | Acer pseudoplatanus |
| Hartriegel | Quercus petraea | Quercus pubescens |
| Bergahorn | Fraxinus excelsior | |
| Traubeneiche | | |
| Esche | | |
| -Heimische Hochstammobstbäume | | |
- Sträucher:** Weiden, Hasel, Hundrose, Schlehe, Harntriegel, Rote Heckenkirsche, Echte Brombeere, Schwarzer Holunder
- Empfohlene Arten für Schnitthecken:** Liguster, Hartriegel, Kornelkirsche, Feldahorn, Acer campestre, Crataegus monogyna

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauZB) zur Festschreibung von BauZB (BauZB) im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) und der Planungsverordnung (PlanVO) ist die Bebauung von 231/190 (BBl. I S. 102, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BaunVO) vom 18.09.1991 (BGBl. I S. 17) und Art. 2 des Gesetzes vom 15.02.1993 (BGBl. I S. 292) geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.02.1993 (BGBl. I S. 292) in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung von 01.04.1993 (HGO) S. 134.

- ### Zeichenerklärung
- gem. Planungsverordnung (PlanVO)
- Art der baulichen Nutzung
 - Gewerbegebiete
 - Sonstige Sondergebiete
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Geschäftszahl (GZ)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
- 7. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Natur- und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen
 - Zulässige Dachneigung
 - Zulässige Hauptfächerneigung
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Natur- und Landschaft
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Zulässige Dachneigung
 - Zulässige Hauptfächerneigung



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Fl. 5	Bezeichnung der Flummer
	1	Flurstücksnummer
	u.	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Lohra
Flur: 5
Katasteramt: Lohra

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 10.07.1999 gefasst.

Bürgerbefragung

Der Vorentwurf wurde nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.07.1999 bis einschließlich 23.07.1999 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.07.1999.

Offenlegung

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

Satzungsbeschluss

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

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung von 2000 in Kraft.

3. Änderung 19.07.09

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
3505 WETTERBERG, SCHLITZSTR. 30, TEL. 04381 114-110-11

TERRAUM - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA
BEBAUUNGSPLAN "AUF DEN LANGEN STRICHEN" IM OT LOHRA

BEARBEITET: G. WILHELM	OBJEKT NR.	MASS-STAB
CAD: T. REUFVOLLKAMP	93/575	1:1.000
DRUCK: HEESLER		
BEARBEITUNGSSTAND: PARZ. 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205		
BEARBEITUNGSSTAND DER GEMEINDE LOHRA: 2000		
BEARBEITUNGSSTAND DER GEMEINDE WETTERBERG: 2000		