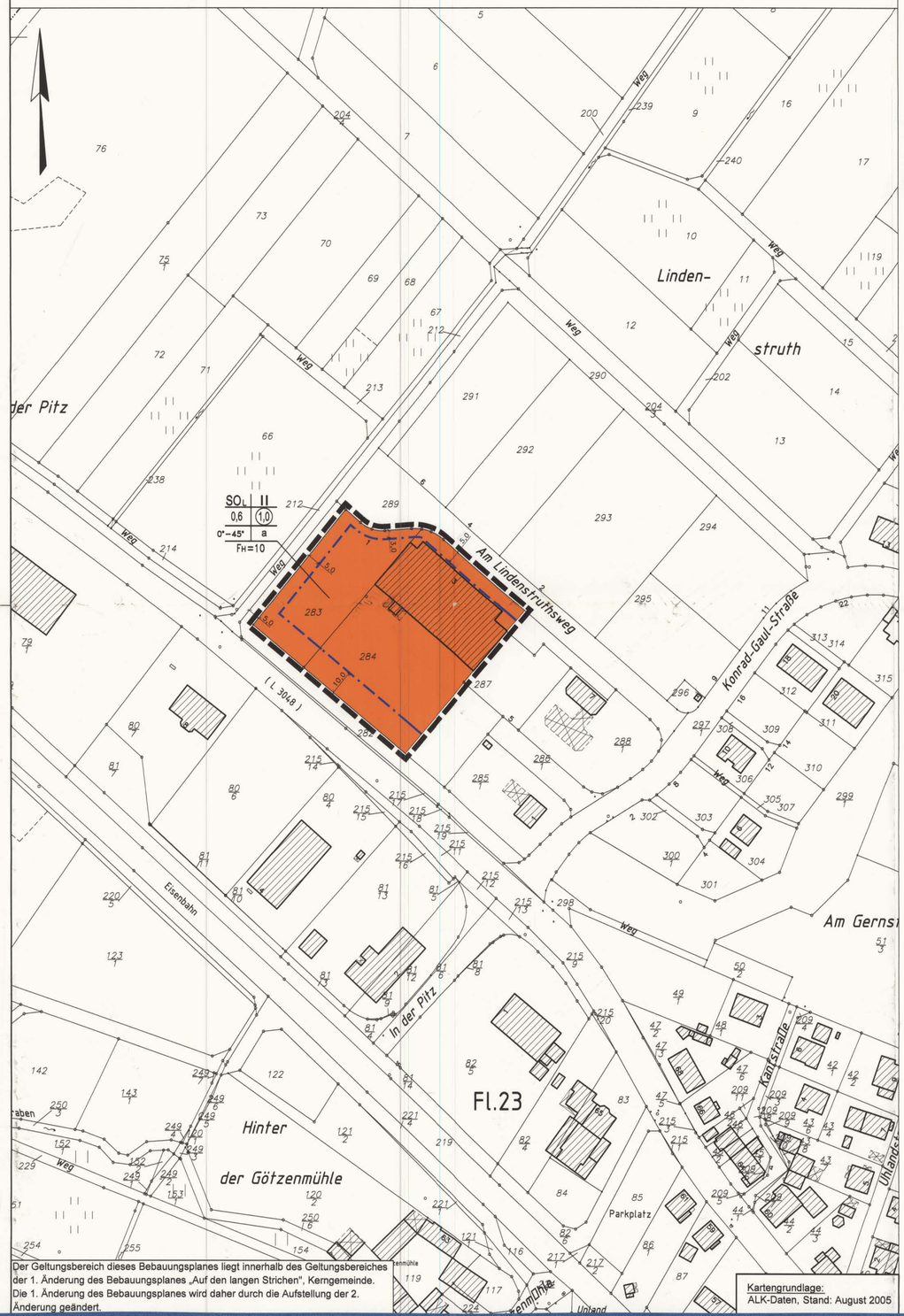
2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf den langen Strichen" (Teil-Änderung), Kerngemeinde



Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den langen Strichen", Kerngemeinde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher durch die Aufstellung der 2. Änderung geändert.

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: August 2005

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- vorhandene Bebauung
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer
- 310 Vermessungspunktnummer
- oberirdische Versorgungsanlage
- freistehende Mauer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- SO L Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"
- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,0) Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- a Abweichende Bauweise
- 0°–45° Dachneigung
- F_H=10 maximal zulässige Firsthöhe in m

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

1.1 Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" dürfen für einen Lebensmittelmarkt Verkaufsflächen von maximal 1.150 m² eingerichtet werden. Darüber hinaus sind weitere Verkaufsflächen für eine Drogerie mit max. 200 m² zulässig.
Auch sind zulässig:
1. Sozial-, Aufenthalts-, Verwaltungsräume und Ähnliches für den Lebensmittelmarkt und die Drogerie
2. Lagerräume und –hallen für das Sondergebiet und für gewerbliche Nutzung
3. Stellplätze und Garagen
4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
5. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.

1.2 Die Firsthöhen (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) sind ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade zu messen.

1.3 Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

1.4 Entfällt.

1.5 Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO überschritten werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

Es dürfen nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Walnussbaum	Juglans regia
Rotdorn	Crataegus laevigata
Speierling	Sorbus domestica

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

4. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Einfriedigungen dürfen nur niveaugleich ausgeführt werden, daher sind Mauersockel für Zäune unzulässig. Ausgenommen sind Stellkanten bis 15 cm über bestehendes Geländeniveau. Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz sind mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

4.2 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB am 29.11.05 beschlossen. Der Beschluss ist am 16.02.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 20.02.06 bis 22.02.06 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.02.06.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 30.11.05 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 23.02.06 und vom 14.03.06 durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB vom 27.02.06 bis einschl. 31.03.06 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.02.06.

Satzungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat am 06.07.06 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Lohra, 15. AUG. 2006

(Siegel) GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

(Bürgermeister)

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Lohra, 15. AUG. 2006

(Siegel) GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

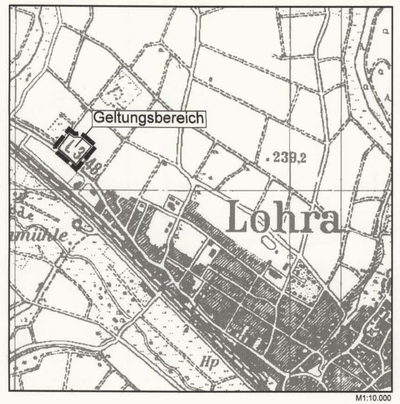
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 08. DEZ. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Lohra, 08. DEZ. 2006

(Siegel) GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

(Bürgermeister)



M1:10.000

Gemeinde Lohra

2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf den langen Strichen" (Teil-Änderung),
Kerngemeinde

Endgültige Fassung

	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	06.07.2006
Bearbeitet:	Nov. 2005	I. Zill.	1:1.000	Projekt-/ Zeichen.-Nr.:	1816/13924
Gezeichnet:	Nov. 2005	Str.			
Geprüft:	10.8.6			Ersatz für:	

Dipl.-Ing. Zillinger, Beratender Ingenieur, CONSULTING-TEAM MITTE
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon: (0641) 95212-0, Fax: (0641) 95212-34, E-Mail: zilling@t-online.de