

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA
- 1.1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI
- 1.1.3. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Geschosshöhezahl GFZ GFZ
- GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5
- 2.2. Grundflächenzahl GRZ GRZ
- GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,4
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse III III
- römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. III
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
- Traufhöhe TH
- Firsthöhe FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1. Offene Bauweise o
- 3.2. Abweichende Bauweise a
- 3.3. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze P
- Verkehrsberuhigter Bereich V
- 4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächensignatur
- Elektrizität
- WASSER

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

7. Grünflächen

- 7.1. Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Begleitgrün, Grünverbindung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 8.2. 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
- 8.2.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes
- 9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 9.3. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 662).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauNVO)

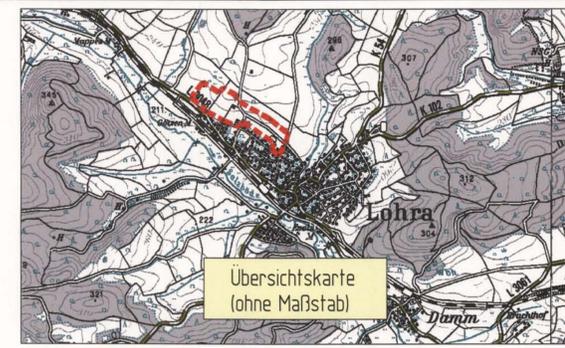
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie der §§ 1 und 6 BauNVO)
Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI), gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet und gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) festgesetzt.
- 2. Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO, bei folgenden Einschränkungen gem. § 1 (9) BauNVO, zulässig:
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
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 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.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Parzellen 285, 288 Flur 23 ist die Aufstellung von Verkaufswagen und Kiosken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB
Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) und Traufhöhe (Schnittpunkt äußere Dachhaut mit aufgehendem Mauerwerk) der baulichen Anlagen ist von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden zu messen.

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

- 1. Gestaltungsfestsetzungen
- 1.1. Fassadengestaltung
Bauliche Anlagen sind in Werkstoff, Farb- und Fassadengestaltung durch Gliederung und Proportion einzelner Gebäudeteile so auszuführen, daß sie nicht verunstaltend wirken oder das Orts- und Landschaftsbild in Nah- und Fernwirkung beeinträchtigen.
- 1.2. Dachform und Dachneigung
Im GE-Gebiet sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-25° zulässig. Im WA- und MI-Gebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Pultdächer von 28° bis max. 45° Dachneigung zulässig. Flach- oder flachgeneigte Dächer sind nur dann zulässig, wenn eine mindestens extensive Dachbegrünung erfolgt. Auf- und Ausbauten aus Glas od. glw. sowie Anlagen zur Solarenergienutzung können die festgesetzte max. Dachneigung über oder unterschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- 1.3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächen-temperatur verwendet werden. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000 m² Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück zulässig.
- 1.4. Abfall- und Wertstoffbehälter
Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzusichern.
- 1.5. Einfriedigungen
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.
- 2. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 25 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen, wobei das Zisternenvolumen innerhalb des GE-Gebietes auf max. 10 m³ begrenzt werden kann. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder andernfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

C. Hinweise

- 1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.
- 2. Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
- 3. Straßen- und Verkehrswesen
Die Sichtflächen im Knotenpunktsbereich sind von jeglicher Bepflanzung, Bewuchs, Grundstückseinfriedigungen udgl. über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Gegebenenfalls sind sie durch Erdabtrag bzw. Beseitigung von derzeit sich behindernden Einrichtungen, erstmalig herzustellen. Auf ein Pflanzgebot wird im Sichtflächenbereich verzichtet.
- 4. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
- Flurgrenze 20 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung 400 Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Marburg Gemarkung: Marburg
Flur: 5
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 08.05.2000 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
sowie der Gebäuderegister des Bebauungsplanes.
Der Landkreis Marburg-Biedenkopf
-AMT FÜR BODENMANAGEMENT-
Marburg, den 16.06.2008

Die III. Änderung wurde im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 6.11.2008.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 13.02.09 in Kraft.

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA HENNRICH-NAUMANN-WEG 2 35102 LOHRA

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEN LANGEN STRICHEN"

OBJEKT NR. 0891	Rechtswirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 1.000
-----------------	------------------------	---------------------

BEARBEITUNGSSTAND: OKTOBER 2008, NOVEMBER 2008

BEARBEITET: G. VOLLHARDT	CAD: NV
--------------------------	---------

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHEDER 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-planet.de