

2. Teil-Änderung des Bebauungsplanes "Brudersberg/Stallhof" OT Lohra



Planunterlagen:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 2.8. Nov. 2004 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung).

01. Dez. 2003
Der Landrat des Landkreises
Marburg-Biedenkopf
-Katasteramt-
im Auftrag:

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- - - Flurgrenze
- - - Gemeindegrenze
- - - Gemarkungsgrenze
- - - Kreisgrenze
- - - Grenzeinrichtungen
- Zäune
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer
- 310 Vermessungspunktummer
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Freistehende Mauer
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- MI 1-2 Mischgebiete, Index 1 u. 2
- GEa Gewerbegebiete, eingeschränkt
- z. B. 0,8 Grundflächenzahl
- z. B. 0,8 Geschossflächenzahl
- z. B. I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Offene Bauweise
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Index 1 u. 2
- Erhaltung von Bäumen (nicht genau lokalisiert, nur symbolisch dargestellt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Biotope
- × M1:2 Messpunkt

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - 1.1 Verkaufsfächen sind nur für die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
 - 1.2 In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEa)“ nach § 8 BauNVO festgesetzten Bereich sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
 - 1.3 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 12 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 10,5 m, gemessen am Messpunkt M1 für das Mischgebiet mit Index 1 und am Messpunkt M2 für das Mischgebiet mit Index 2 ab Straßenoberkante (Gehweg), nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
2. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 - 2.1 Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.
 - 2.2 Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünteren Dachflächen in waagrechter Projektion. Der Bau von Zisternen und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser müssen nicht für Dächer von Lagerhallen vorgenommen werden.
3. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Juli 2003

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 9 (1) BauGB sind im „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEa)“ die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zulässigen Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig. In dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEa)“ sind die nach Westen gerichteten Fassaden ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung auszubauen. Zwangsentlüftungen sind zulässig.

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

5.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
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
Gelbblatt	Lonicera caprifolium
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

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

5.2 Im Mischgebiet mit Index 1 ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Im Mischgebiet mit Index 2 ist mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung zusätzlich zu den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume zu pflanzen.

5.3 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) muss mindestens ein Laubbaum angepflanzt werden. Je 150 m² Vorgartenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

5.4 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener Gehölzürtel vorzunehmen.

5.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index 2 darf für Ein- und Ausfahrten insgesamt maximal viermal bei einer Breite von insgesamt 12 m unterbrochen werden.

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

- 6.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.
- 6.2 Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 10° und 45° zu wählen.
- 6.3 Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur mit roten bis rotbraunen und schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Im Mischgebiet mit Index 2 sind Kanäle und Versorgungsleitungen vorhanden. Im Rahmen der Fachplanungen und der Bauausführung sind diese zu beachten bzw. sind mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 16.10.2003 beschlossen. Der Beschluss ist am 01.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 10.11.2003 bis einschl. 10.12.2003 durchgeführt.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.10.2003 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 10.11.2003 bis einschl. 10.12.2003 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.11.2003.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung hat am 29.07.2004 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.

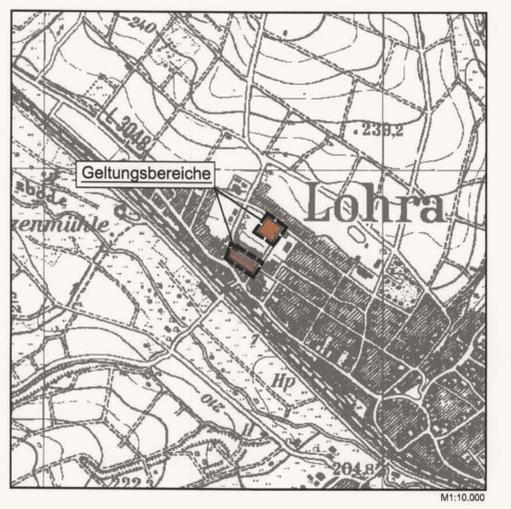
Ausfertigung:

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

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 02.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Lohra, 04. APR. 2005
(Bürgermeister)



Gemeinde Lohra 2. Teil-Änderung des Bebauungsplanes "Brudersberg/Stallhof", OT Lohra

Endgültige Fassung			
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:
Gezeichnet:	Okt. 2003	I. Zill	1:1.000
Geprüft:	2.09.04	...	Stand:
			29.07.2004
			Projekt-/ Karten-Nr.: 1691/13133
			Zeichen-Nr.:
			Ersatz für: