

Gemeinde Lohra

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Schnurrigasse"

Maßstab 1 : 500



Legende

- 1. Zeichenerklärung**
- 1.1.1. Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.2. Flurnummer
 - 1.1.3. Flurstücknummer
 - 1.1.4. Polygonpunkt
 - 1.1.4. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
- 1.2. Planzeichen**
- 1.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1. **M** Gemischte Baufläche, ausschließlich Wohngebäude zulässig
 - 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1. **0,4** Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.2. **0,8** Geschosflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.3. **Tmax. = 7,0 m** max. zulässige Traufhöhe (Abstandsmass von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.3. Bauweise, Baugrenze
 - 1.2.3.1. **o** offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - 1.2.3.2. **- -** Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - 1.2.4. Verkehrsfläche
 - 1.2.4.1. **—** Strassenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.4.2. **—** Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1. **—** Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 1.2.6.2. **—** Anpflanzungen von Bäumen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 1.2.7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 1.2.7.1. **—** Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - 1.2.7.2. **—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 1.2.8. SDWD Baugestaltung (§ 81 I Nr. 1 HBO)

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|----------------------|------------------------|
| SDWD Sattel-Walmdach | Grundflächenzahl |
| | Geschosflächenzahl |
 - 1.2.9. Nutzungsschablone

| Baugebiet | Bauweise | Dachneigung | Dachform |
|-----------|----------|-------------|----------|
| | | | |

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) in der Fassung der Bekanntm. vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2004
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2006

Textliche Festsetzungen

Gem. § 1a III BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf in Geld geleistet. Es wird eine Bilanzierung gem. Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 geleistet. Die Mittel (Geld) für den Ausgleich sollen in die Maßnahme einer Anlage eines Kleingewässers im Bereich Weidig in der Gemeinde Lohra einfließen.

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Es wird gemischte Baufläche mit ausschließlicher Nutzung durch Wohngebäude festgesetzt.

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 II Nr. 4 u. 18 I BauNVO: Es wird eine zulässige max. Traufhöhe (Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 7,00 m u.ä. bergseitig (Nordseite) festgesetzt.

Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf dem Baugrundstück im Abstand von 15 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

Gem. §§ 9 I Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 I Nr. 1 HBO:

Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist eine Rigole oder eine Versickerungsmulde einzuführen. Für die Errichtung der Rigole oder der Versickerungsmulde ist eine Erlaubnis gem. Wasserrecht einzuholen. Jede Rigole oder Versickerungsmulde ist gem. ATV A 138 zu berechnen.

Gem. § 9 IV BauGB i. v. m. § 81 I Nr. 3 HBO:

- Als Einfriedungen sind zugelassen:
- a. Hecken (vgl. Pflanzliste, ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig).
 - b. Draht- und Stahlrankszäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste). Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 I Nr. 4 HBO:

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Lohra.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 I Nr. 5 HBO: Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht von KFZ-Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen in Anspruch genommen werden müssen.

Gem. § 9 VI BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:

1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Loschwassermenge von mindestens 800l/min. auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.
2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muß das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechen DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

Gem. § 9 VI BauGB i.V.m. § 20 DSchG:

Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 12.03.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2009.

Lohra, den 12.03.2009

 Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 21.04.2008 bis 05.05.2008 einschl. gem. § 3 I BauGB sowie in der Öffentlichkeit gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom 17.05.2008 bis 15.06.2008 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 I erfolgte am 17.05.2008. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 II BauGB erfolgte am 16.06.2008.

Lohra, den 12.03.2009

 Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 21.08.2008 zur Satzung beschlossen.

Lohra, den 12.03.2009

 Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk:

5. Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Lohra, den 12.03.2009

 Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Gemeinde Lohra "Erweiterung Schnurrigasse" 1:500

