

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)**
 - 1.1 Die Art des Baugebietes wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) sind im gesamten MI-Gebiet nicht zulässig.
 - 1.2 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 baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
 - 1.3 Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
 - 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. **Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 2.1 Auf den externen Ausgleichsflächen A 1 (Pz. 19, Flur 13, Gemarkung Seelbach) ist die vorhandene Ackerfläche mit einer naturnahen, blütenreichen, autochthonen Grünlandensaat (mind. 30% Kräuteranteil) einzusäen und einer anschließenden extensiven Grünlandnutzung (extensive Beweidung oder ext. Mahd – 2x jährliche Mahd mit Mähgutabtransport, 1 Schnitt nicht vor dem 15. Juni und kein Einsatz von Dünger und Pestiziden) zu unterziehen. Die vorhandene Grünland-/ Weidefläche ist einer extensiven Beweidung zuzuführen. Durch die Maßnahmen wird der, durch die geplante Bebauung entstehende, Eingriff in Natur und Landschaft, nach der Kompensationsverordnung, vollkommen ausgeglichen.
 - 2.2 Da es durch die Bebauung zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kommt (hier: Zauneidechse & Schlingnatter) ist die Umsetzung einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme notwendig, um den Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Hierzu werden auf der externen Maßnahmenfläche M1 (Bahndammabschnitt: teilw. Pz. 14/8, Flur 22 und teilw. Pz. 21/9, Flur 23, Gemarkung Lohn) Zauneidechsen- und Schlingnatter-Lebensräume geschaffen bzw. optimiert. Konkrete Maßnahmen sind hier: Anlage von Lesesteinhaufen und Steinschüttungen, Anlage von Eiablageplätzen, Erhaltung des Jagdhabitats durch Freihaltung der Schotterflächen und abschnittsweise Entfernung des Gehölzaufkommens im Bereich des Bahndammabschnittes. Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme umzusetzen. Sowohl die Baufeldräumung als auch notwendige Gehölz- sowie spätere Maharbeiten sind außerhalb der Brut- und Selbzeit, d. h. nicht innerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September, vorzunehmen.
 - 2.3 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
 - 2.4 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffentwurf zu befürchten ist, herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- 1.1 **Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO) MI
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 **Geschossflächenzahl** GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,0
- 2.2 **Grundflächenzahl** GRZ
Dezimalzahl z.B. 0,6
- 2.3 **Zahl der Vollgeschosse**
römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. II
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 **Offene Bauweise** 0
- 3.2 **Baugrenze** - - - - -

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 **Strassenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Private Erschließungsstraße

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 **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)
Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

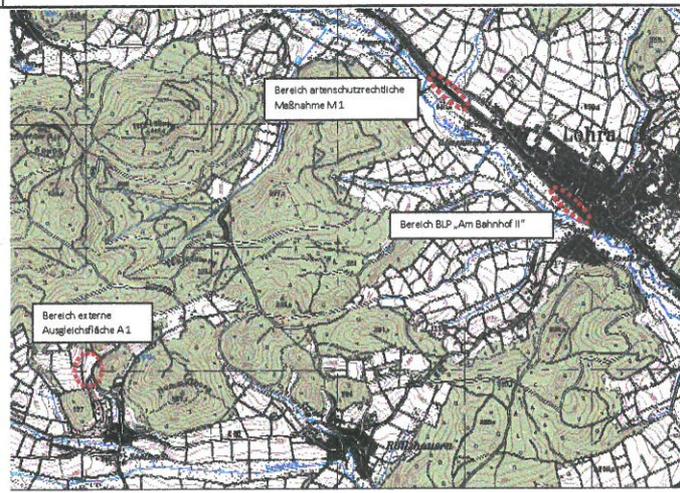
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Gestaltungsfestsetzungen**
 - 1.1 **Dachform und Dachneigung**
Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.
 - 1.2 **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 Zaune muss mind. 10 cm betragen.
- III. **Pflanzenauswahlliste**

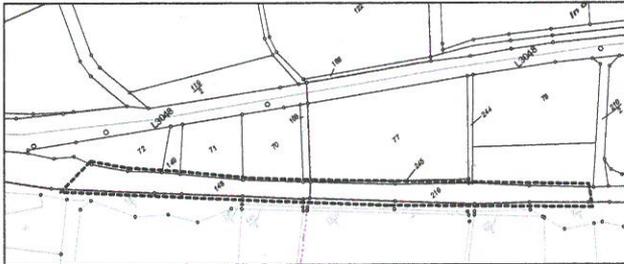
Bäume:	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Quercus robur
Stieleiche	Carpinus betulus
Hainbuche	Acer campestre
Feldahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Quercus petraea
Traubeneiche	Fraxinus excelsior
Esche	- Heimische Hochstammobstbäume
Sträucher:	
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hartrieel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Empfohlene Arten für Schnitthecken:	
Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

IV. Hinweise

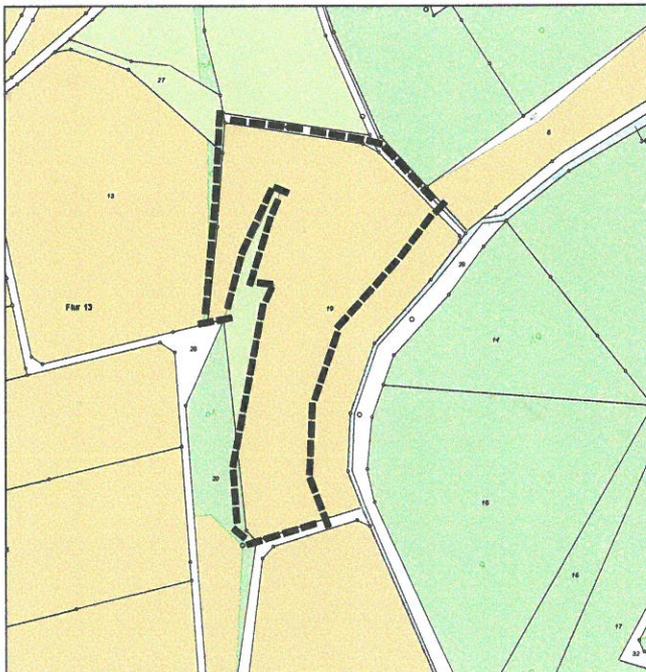
- Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1996 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Baumaßnahmen sind grundsätzlich vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern (u. a. Telekom) abzustimmen.
- 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.
 Die baulichen Maßnahmen zur Abwasserableitung sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Abwasserverband Mittlere Salzböde abzustimmen.
 Zu den vorhandenen Leitungen des Abwasserverbandes ist ein baulicher Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
- Bodendenkmäler (§20 HDSchG)**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.



Artenschutzfläche M 1 (M 1 : 2000)



Externe Ausgleichsfläche A 1 (M 1 : 2000)



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	79 1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 14.07.2016 gefasst.

[Signature]
Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.07.2016

[Signature]
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.11.2016

[Signature]
Bürgermeister/-in



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.
05.01.2017

[Signature]
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

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

BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF II" IN DER KERNGEMEINDE LOHRA

OBJEKT NR. 16/301	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1: 2.000
----------------------	------------------	-----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: August 2016; November 2016

BEARBEITET: VOLLHARDT CAD SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHERD 51 - 35043 MARGURB - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de