

ge und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.

nd zur Eingrünung der geplanten Bebauung und zur Integration
Gehölze (siehe Pflanzliste) in Gruppen zu pflanzen. Der
te ca. 1,50 m betragen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

ist das vorhandene Grünland durch Nutzungsumstellung zu
zu entwickeln. Die Fläche ist ein bis zweischürig mit Mahd nach
s von der Fläche entfernt werden, eine Düngung der Flächen
mitteln hat zu unterbleiben. Alternativ kann die Fläche auch
weidet werden.

der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch
n mit Gehölzen gem. Pflanzenauswahlliste zu versehen
arkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger
pflanzen.

, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen,
sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein
zustellen. (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches

9 (1a) BauGB
chen A 1 und A 2 werden den Hochbaumaßnahmen
nicht statt.

und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der
merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und

tungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein
sbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von
ng von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der
ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude

r bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege
ege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich

ksamen Bebauungsplanes Nr 1 „Im Dorf“ bleiben unverändert und
PL Nr. 1 „Im Dorf“ anzuwenden.

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70 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 Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 07.05.2015 gefasst.



[Signature]
Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom vom 28.09.2015 bis einschließlich 29.10.2015 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.09.2015.



[Signature]
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.12.2015.



[Signature]
Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.
04.02.2016



[Signature]
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 IM ORTSTEIL ALTENVERS

OBJEKT NR. 15/267	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1: 1.000
----------------------	------------------	-----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2015, Dezember 2015

BEARBEITET: VO	CAD: SMI
----------------	----------

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



Rech

Bauges
1 des Ge
I S. 150'

Baunutz
durch A

Hessid

I. Plan

1. Art und
(§9 (1) M

1.1 Die Art

1.2 Gem. §
die Gru
des §1
Baugru
von 0,8

1.3 Gem. §2
einschl
bei der

1.4 Gem. §9
baren a

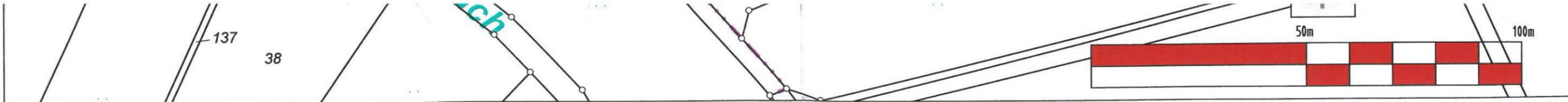
2. Nutzung
20 Baul

2.1 Ausglei
Interne
Auf der
ins Lar
Pflanza

Interne
Auf der
extensi
dem 15
sowie
extensi

2.2 Pflanzli
Bäume:
kleinkr
Salweid
Vogelki
Vogelbe
Hainbuc
Feldaho

großkr
Stialoir



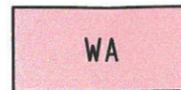
Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Geschosflächenzahl GFZ

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,6

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,3

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

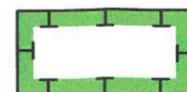
- 3.1 Offene Bauweise 0

- 3.2 Baugrenze

4. 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)

- 4.1 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)



5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen



Bergaho
Trauben
Buche
Esche

-und hei

Sträucher
Weißdor
Hasel
Hundsro
Schlehe
Hartrieg
Gewöhl
Echte Br
Schwarz

2.2 Im WA-
zu gest
sind. Au
Laubbau
2.3 Private
Müllcon
Schadst
Pflaster

3. Zuordr
Die Mal
zugeord

II. Hinw

1. Ver- u
Bei de
Baump
Entsor

2. Entwä
Bei d
anerka
Anlage
Abwas
und Gr

3. Boden
Wenn l
Hesser
anzuze

4. Weiter
Die tex
sind au

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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 Geschoßfläche 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 Ausgleichsflächen:

Interne Maßnahmenfläche A1:

Auf der internen Maßnahmenfläche A1 sind zur Eingrünung der geplanten Bebauung und zur Integration ins Landschaftsbild standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzliste) in Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppe sollte ca. 1,50 m betragen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Interne Maßnahmenfläche A2:

Auf der internen Maßnahmenfläche A2 ist das vorhandene Grünland durch Nutzungsumstellung zu extensiv genutztem, magerem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein bis zweischürig mit Mahd nach dem 15.6. zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden, eine Düngung der Flächen sowie ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln hat zu unterbleiben. Alternativ kann die Fläche auch extensiv mit angepasstem Tierbesatz beweidet werden.

2.2 Pflanzliste (Artenauswahl):

Bäume:

kleinkronig:

Salweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

großkronig:

Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior

-und heimische Hochstammobstsorten

Sträucher:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

2.2 Im WA-Gebiet sind insgesamt sind 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzenauswahlliste zu versehen sind. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

2.3 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen. (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

- 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 Ausgleichsflächen:

Interne Maßnahmenfläche A1:

Auf der internen Maßnahmenfläche A1 sind zur Eingrünung der geplanten Bebauung und zur Integration ins Landschaftsbild standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzliste) in Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppe sollte ca. 1,50 m betragen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Interne Maßnahmenfläche A2:

Auf der internen Maßnahmenfläche A2 ist das vorhandene Grünland durch Nutzungsumstellung zu extensiv genutztem, magerem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein bis zweischürig mit Mahd nach dem 15.6. zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden, eine Düngung der Flächen sowie ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln hat zu unterbleiben. Alternativ kann die Fläche auch extensiv mit angepasstem Tierbesatz beweidet werden.

2.2 Pflanzliste (Artenauswahl):

Bäume:

kleinkronig:

Salweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

großkronig:

Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior

-und heimische Hochstammobstsorten

Sträucher:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- 2.2 Im WA-Gebiet sind insgesamt sind 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzenauswahlliste zu versehen sind. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
- 2.3 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen. (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).
3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 werden den Hochbaumaßnahmen zugeordnet. Öffentliche Eingriffe finden nicht statt.

II. 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 verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

3. Bodendenkmäler (§20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Weitere Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr 1 „Im Dorf“ bleiben unverändert und sind auch für die 1. Änderung des BPL Nr. 1 „Im Dorf“ anzuwenden.