

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

## Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 2 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, sowie Nr. 5 bis 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 4 Im gesamten Plangebiet ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 16 BauNVO).
- 5 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1 Die nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche sind als Grün- oder Gartenfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Mindestens 80% der Anpflanzungen sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.
- 2 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

### C Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Bei Staffelgeschossen sind geneigte Dächer nicht zulässig.
  - 2 Zur Höhenentwicklung wird festgesetzt:
    - Bei geneigten Dächern darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 4 m nicht überschreiten.
    - Bei Staffelgeschossen darf die Höhe der Außenwand 7 m nicht überschreiten.
    - Bei geneigten Dächern und Pultdächern darf die Firsthöhe 8 m nicht überschreiten.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bezugshöhe der angegebenen Höhen ist die Höhe der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.
- 3 Als Straßeneinfriedungen sind nur standortgerechte Hecken oder transparente Holz- und Metallzäune sowie Sand- und Bruchsteinmauern zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

### D Ausgleichsmaßnahmen – Geltungsbereich 2 - Zuordnungsfestsetzung

Auf der im Geltungsbereich 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch extensive Grünlandbewirtschaftung eine Extensivwiese zu entwickeln.

Folgende Pflegemaßnahmen sind für diese Ausgleichsfläche zu beachten: Die Fläche ist in den ersten drei Jahren mindestens dreimal im Jahr zu mähen, um die Aushagerung zu fördern. Im 4. Jahr ist eine Streifenansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung zertifizierter regionaler Herkunft, mit einem minimalen Kräuteranteil von 40 % durchzuführen. Das Saatgut ist mit dem Saatgutlieferanten bezüglich der Standortverhältnisse abzustimmen (schattig sowie feucht bis frische Verhältnisse, kalkarmer Boden). Anschließend ist die Fläche jährlich ein erstes Mal zwischen dem 01.08. und 15.07. und ein zweites Mal ab dem 15.08. zu mähen. Alternativ könnte eine Nachbeweidung ab dem 15.08. erfolgen, wobei der Tierbesatz so zu wählen ist, dass keine Trittschäden entstehen. Das Mähgut ist frühestens drei Tage nach der Mahd zu pressen bzw. abzufahren. Spätestens 14 Tage nach der Mahd ist es von der Fläche zu entfernen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der Fläche nicht gestattet.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 50.000 Biotopwertpunkte der oben beschriebenen Maßnahme auf der Fläche „Hinter der Eselsburg“, auf einem Teilbereich des Flurstücks 65/50 in der Gemarkung Rollshausen, Flur 1 zugeordnet.

### E Hinweis zum Artenschutz

Sowohl Baufeldräumung als auch eventuell geplante Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine baubiologische Begleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass es zu keiner Verletzung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bodenbrüter, Heckenbrüter oder auch Kleinsäuger) kommt, bzw. um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten zeitnah durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

### F Allgemeine Hinweise

- 1 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
  - 2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen.
  - 3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
  - 4 Mit der vorhandenen Versorgungsdruckhöhe ist eine ausreichende Wasserversorgung nicht gewährleistet. Notwendig sind Druckerhöhungsanlagen.
- Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen nicht sicher gestellt. Die Planung der Löschwasserversorgung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

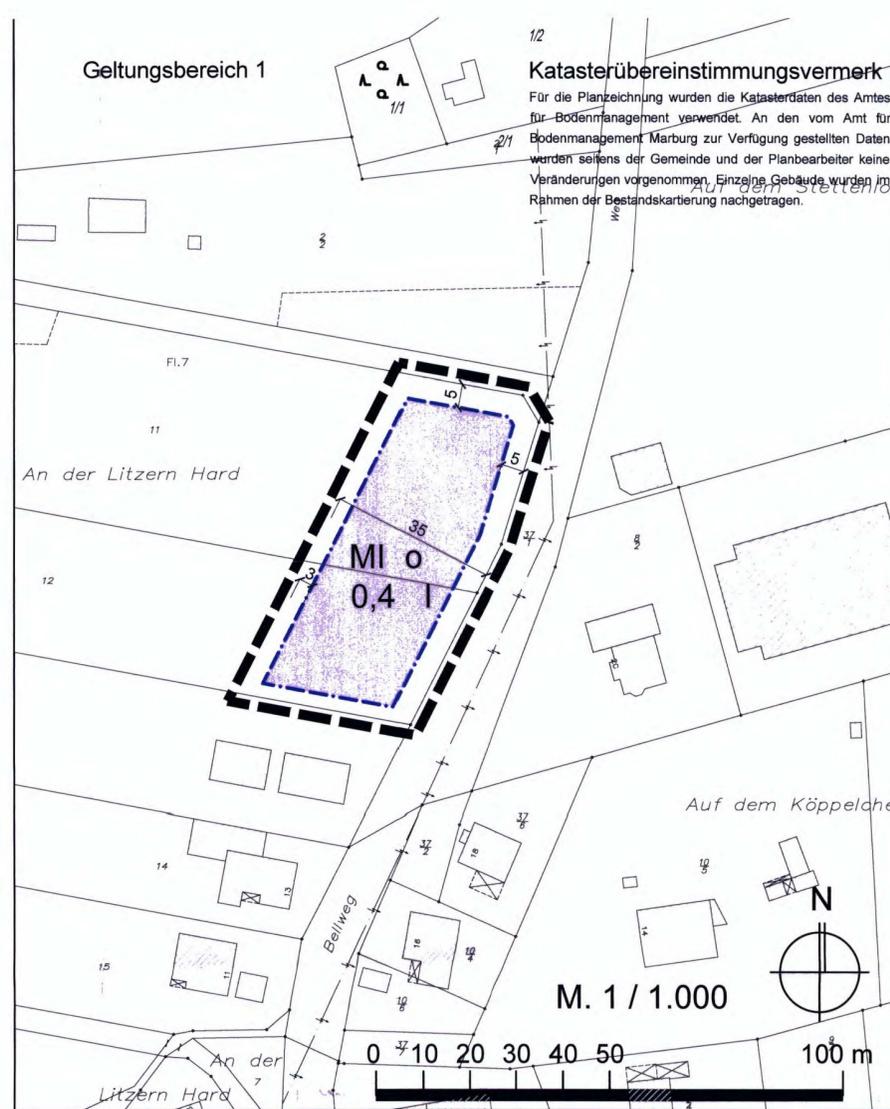
### G Artenliste für das Baugebiet

Laubbäume: Betula pendula (Sandbirke), Fagus sylvaticus (Rotbuche), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Kleine Laubbäume / Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Waldhasel), Crataegus monogyna (Weissdorn), Rubus fruticosus (Brombeere)

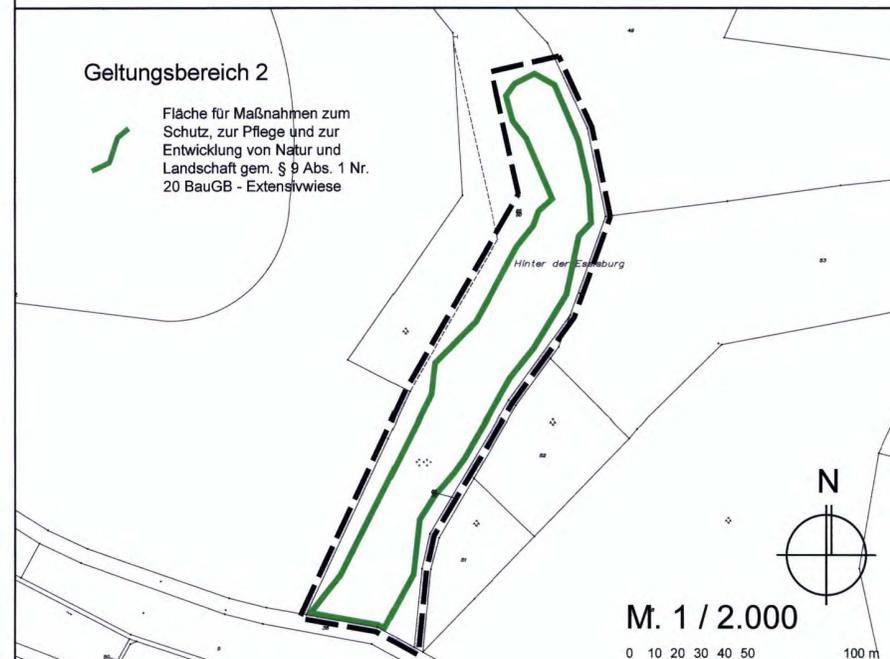
Rank- und Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerleiber), Lonicera henrii (Geißblatt), Lonicera heckrothii (Duft Geißblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen)

Schnitthecke: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus spec. (Weissdorn), Ligustrum vulgare (Liguster)



### Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
O	offene Bauweise
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



## Verfahrensvermerke

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lohra hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am **28.09.2017** beschlossen.

### OFFENLAGE / FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom **04.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018** statt. Die Auslegung wurde am **23.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

### OFFENLAGE / ERNEUTE EINHOLUNG VON STELLUNGNAHMEN

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom **16.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am **05.07.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Zu der nach der Offenlage erfolgten Überarbeitung des Bebauungsplans wurde die erneute Einholung von Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen wurde verkürzt und endete am **18.10.2018**.

Im Rahmen der daraufhin erfolgten erneuten Einholung von Stellungnahmen, eingeschränkt auf eine von der Ergänzung berührte Behörde und die betroffene Öffentlichkeit, konnte zu den ergänzten Teilen bis zum **12.11.2018** Stellung genommen werden.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden am **13.12.2018** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lohra, den **07.01.2019**



### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lohra, den **07. Aug. 2019**



### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 2. Planänderung wurde am **01.08.2019** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lohra, den **07. Aug. 2019**



# GEMEINDE LOHRA OT ROLLSHAUSEN Bebauungsplan "Bellweg"

