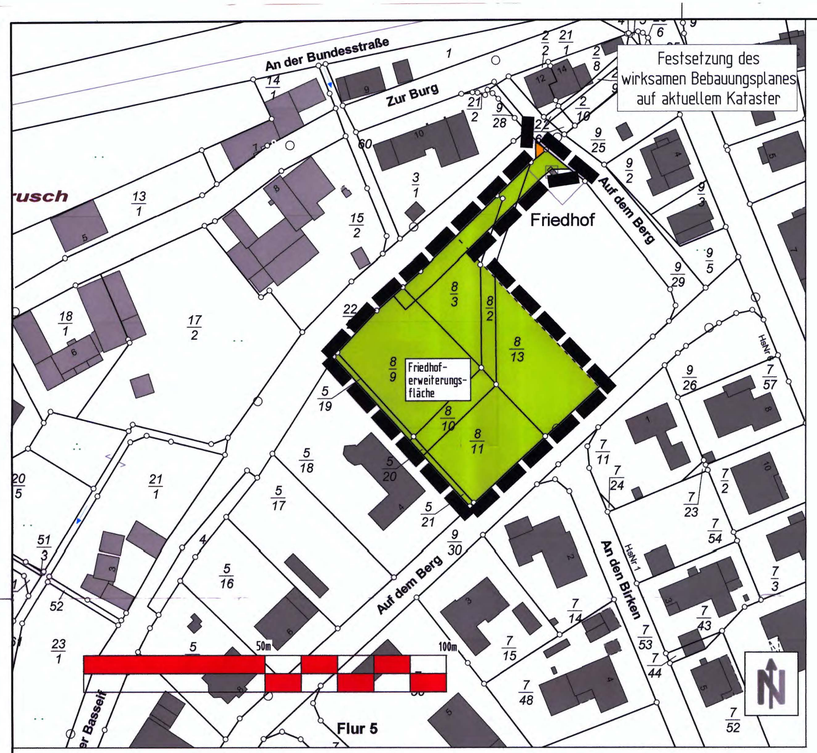
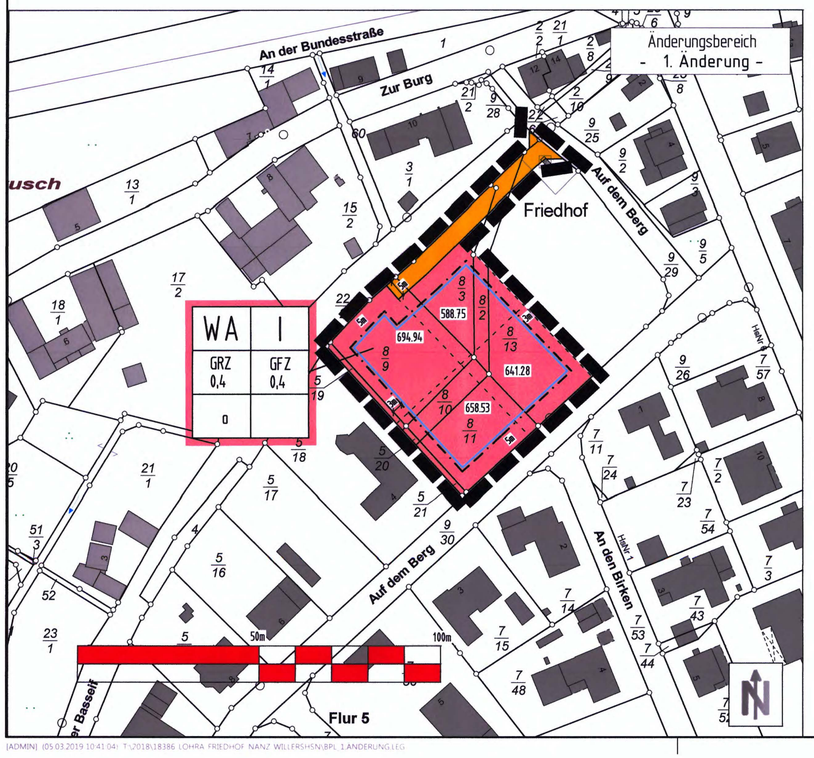




Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

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 0,4

2.2 Grundflächenzahl — GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GRZ 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse — III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1. Offene Bauweise — o

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

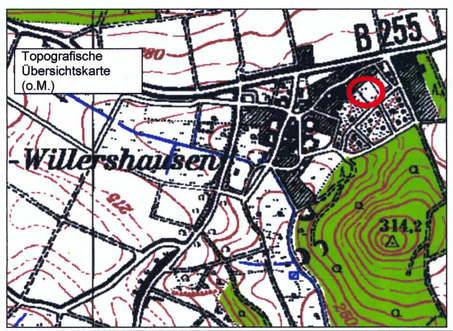
5.1 Öffentliche Grünfläche

Friedhoferweiterungsfläche

6. Sonstige Planzeichen

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

6.2 Mögliche Grundstücksgrenze



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 14, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Nutzungsart

Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs.1 BauNVO dienen die allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) ist sowohl durch die GRZ als auch durch die Festlegung der Baugrenzen definiert. Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. Die Sockelhöhe ist 80 cm zulässig und wird von Oberkante Erdgeschossfußboden bis durchschnittlichen Geländeanschnitt gemessen.

1.3 Stellplatzflächen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)

2.1 Naturschutzrechtliche Auflagen:

- Die Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30 September, vorzunehmen.
- Pflanzmaßnahmen für Neuanpflanzungen sind folgende Pflanzarten anzuwenden:

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*

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Denkmalschutzrechtliche Auflagen:

- Für alle baulichen Maßnahmen bedarf es i. S. des Umgebungsschutzes, nach § 18 HDSchG, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur nach § 2 (3) HDSchG geschützten Gesamtanlage sind ausschließlich
- Satteldächer mit einer Mindestneigung von 25° sowie ausschließlich nicht spiegelnde rote, rotbraune oder schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten, grellbunte Farbanstriche sind nicht zulässig.

3.2 Wasserwirtschaftliche Auflagen:

- Auf jedem Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 3 m³ einzubauen, um die nachfolgende Ortskanalisation nicht zu überlasten.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	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 Liegenschafts-katasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.10.2014 . 31.10.17

Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 25.04.2018 15.03.18

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2018

Bürgermeister

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (verkürzte Auslegung) gem. §4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 20.11. 2018. 02.11.18

Die Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2018

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07.02.2019 20.02.19

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lohra, den 18. März 2019

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 14. März 2019

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "AUF DEM BERG VOR DER STRUTH" UND "DIE KOITGESWIESE" IN DER GEMARKUNG NANZ - WILLERSHAUSEN

OBJEKT NR.		MASS-STAB
14261/18386	Wirksame Fassung	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: November 2014, März 2018, Nov. 2018, Februar 2019

BEARBEITET:	VOLLHARDT	CAD:	VO	GEPRÜFT:

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

[ADMIN] (05.03.2019 10:41:04) T:\2018\18386 LOHRA FRIEDHOF NANZ WILLERSHSN\BPL 1.ANDERUNG.LEG