

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmen zum BauGB (BauGB-Maßnahmen) unter Berücksichtigung des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes, die Bauordnungsverordnung (BauVO) der Flächennutzungsverordnung (FlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gen. Planzeichenerklärung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bauordnungsverordnungs - BauVO -)

- 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO) WA
- 1.1.2. Mischgebiete (§ 6 BauVO) MI
- 1.1.3. Gewerbegebiete (§ 8 BauVO) GE
- 1.1.4. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO) SO

Einzelhandel EH

zulässig sind:
 - Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsflächen-Größe von 700 m²
 - Drogerie mit max. VK von 200 m²

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

- 2.1. Geschosflächenzahl GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5
- 2.2. Grundflächenzahl GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,3
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse III
römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. III
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH
Firsthöhe FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1. Offene Bauweise o
- 3.2. Abweichende Bauweise a
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.
- 3.3. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze P
- Verkehrsbeherrschter Bereich V
- 4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächensignatur
- Elektrizität
- WASSER

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

7. Grünflächen

- 7.1. Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Begleitgrün, Grünverbindung

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

- 8.1. 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)
- 8.2. 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)

- Anpflanzen Bäume
- 8.2.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes
- 9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO)
- 9.3. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
 Nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2922), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 444) und der Planzeichenerverordnung (PlanZVO) vom 08.12.1990 (BGBl. S. 581), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2110), § 87 Abs. 1 und 2 der Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (BGBl. Nr. 32, S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (BGBl. S. 775, 793), in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (BGBl. 1993, S. 534).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauVO)

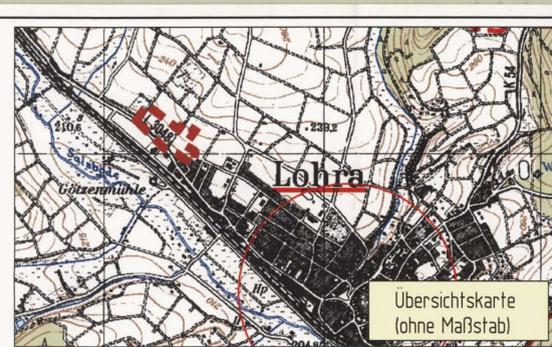
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie der §§ 1 und 6 BauVO)
- 11. Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauVO als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 6 BauVO als Mischgebiet (MI), gem. § 8 BauVO als Gewerbegebiet und gem. § 11 BauVO als sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) festgesetzt.
- 12. Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BauVO, bei folgenden Einschränkungen gem. § 1 (9) BauVO, zulässig:
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
Gem. § 19 (4) BauVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (S. des § 14 BauVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden darf - jedoch bis max. GRZ 0,8. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- 13. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauVO
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf den Parzellen 285, 288 Flur 23 ist die Aufstellung von Verkaufswagen und Kiosken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 15. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB
Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) im GE-Gebiet der baulichen Anlagen ist von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden zu messen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Gestaltungsfestsetzungen
- 11. Fassadengestaltung
Bauliche Anlagen sind in Werkstoff-, Farb- und Fassadengestaltung durch Gliederung und Proportion einzelner Gebäudeteile so auszuführen, daß sie nicht verunstaltend wirken oder das Orts- und Landschaftsbild in Nah- und Fernwirkung beeinträchtigen.
- 12. Dachform und Dachneigung
Im GE-Gebiet sind Sattel-, Walms-, Tonnen- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-25° zulässig. Im WA- und MI-Gebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Pultdächer von 28° bis max. 45° Dachneigung zulässig. Flach- oder flachgeneigte Dächer sind nur dann zulässig, wenn eine mindestens extensive Dachbegrünung erfolgt. Auf- und Ausbauten aus Glas od. glw. sowie Anlagen zur Solarenergienutzung können die festgesetzte max. Dachneigung über oder unterschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- 13. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultravioletem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000 m² Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück zulässig.
- 14. Abfall- und Wertstoffbehälter
Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzusichern.
- 15. 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 Zäune muß mind. 15 cm betragen.
- 2. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 25 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen, wobei das Zisternenvolumen innerhalb des GE-Gebietes auf max. 10 m³ begrenzt werden kann. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder andernfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

C. 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 verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
- 3. Straßen- und Verkehrswesen
Die Sichtflächen im Knotenpunktsbereich sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstückseinfriedigungen udgl. über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizubehalten. Gegebenenfalls sind sie durch Erdabtrag bzw. Beseitigung von derzeit sich behindernden Einrichtungen, erstmals herzustellen. Auf ein Pflanzgebot wird im Sichtflächenbereich verzichtet.
- 4. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
- Flurgrenze 20 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung 400 Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Lohra Gemarkung: Lohra
 Flur: 20 Maßstab: 1:1000
 Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 08.05.2000 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf (LUP) Vermessungsstellenleiter
 -KATASTERAMT- Marburg, den 16.06.2000

Änderungsbeschuß

Der Änderungsbeschuß wurde durch die Gemeindevertretung am 31.01.2002 gefaßt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2002 bis einschließlich 29.11.2002 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.10.2002.

Satzungsbeschuß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 13.02.2003.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 26. JULI 2003 in Kraft.

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

GENEHEIGT DER GEMEINDE LOHRA HENNRICH-NAUMANN-WEG 2 35102 LOHRA

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEN LANGEN STRICHEN" IM ORTSTEIL LOHRA

OBJEKT NR. 02/04	Rechtsgültige Planfassung	MASS-STAB 1 : 1.000
------------------	---------------------------	---------------------

BEARBEITUNGSSTAND: OKTOBER 2002, FEBRUAR 2003
 BEARBEITET: G. VOLLHARDT CAD: NV

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
 BAHNHOFSTRASSE 6 - 35435 WETTENBERG - TEL. 06406/8324-0 - FAX 06406/8324-40 - gvollhardt@baskat.de