

Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

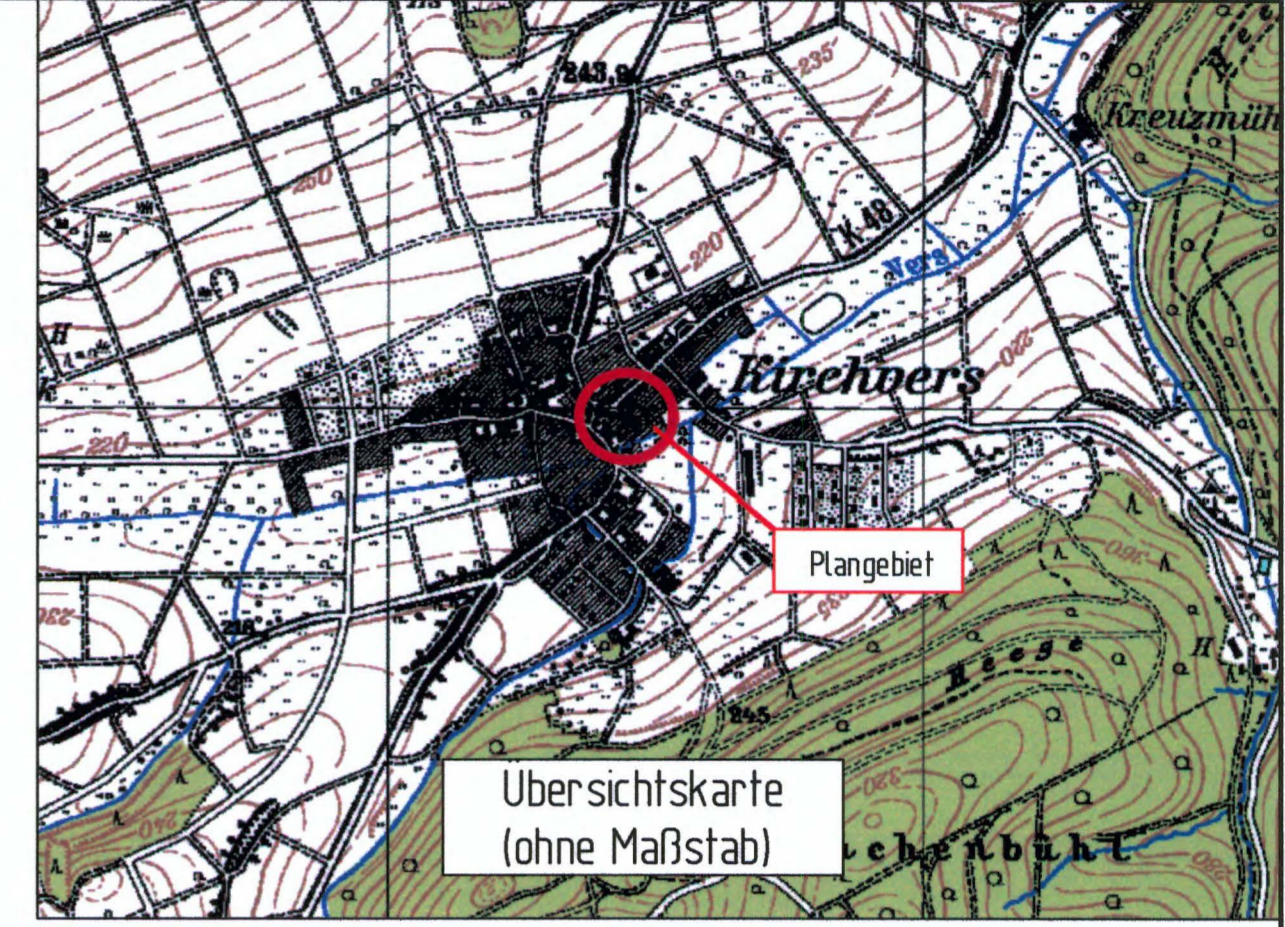
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
11. Die Art des Baugebietes ist gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
12. Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
13. 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 Geschößfläche mitzurechnen.
14. Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)
21. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 3.1. Auf der privaten Grünfläche sind fünf hochstämmige Obstbäume (STU 10-12 cm) anzupflanzen; es sollen heimische, standorttypische Arten zur Anwendung kommen. Entlang der Vers ist eine 3m breite Fläche als Uferstrandstreifen der Sukzession zu überlassen.
- 3.2. Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 3.3. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Vers sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen.
4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Öffentliche Eingriffe finden nicht statt.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Eingriffen zugeordnet.

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

1. Dachform und Dachneigung
11. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer ortsbildungsgerechten Dachneigung von 35-45° zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
12. Dach- und Fassadenfarbe
Die Bedachung ist in einer naturroten Farbgebung aus nicht spiegelnden Materialien auszuführen. Die Fassade hat in einer gedeckten Farbgebung zu erfolgen.
13. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
2. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
21. Die Firsthöhe von Neubauten darf die vorhandenen Gebäude-Firsthöhen der Parzelle 18 nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. 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.
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise
2.1. Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten.
2.2. Das anfallende Dachflächenwasser ist nach § 55 HWG in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sollte das Zisternenvolumen mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist über ein Rigolensystem der Vers zuzuleiten.
3. Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der nach §2 (2) HDSchG geschützten Gesamtanlage.



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 ALK-Daten der Gemeinde Lohra.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 04.11.2010 gefasst.

Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2011 bis 04.02.2011 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.12.2010.



Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.02.2011.



Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.
17.03.2011



BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

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

BEBAUUNGSPLAN "WELLERGASSE" IM ORTSTEIL KIRCHVERS

OBJEKT NR. 10147	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 500
---------------------	------------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: NOVEMBER 2010, FEBRUAR 2011

BEARBEITET: G. 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

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschößflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7
- 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1. Baugrenze

4. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Private Grünfläche
- Hausgarten -

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 5.2. 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

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.3. Einzelkulturdenkmal (§ 2 (2) HDSchG)

[15] (07.03.2011 16:42:26) T:\2010\10147_Lohr_Welligasse_Kirch\BPLAN_RECHTS_LEG