Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.7. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß — z.B. 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

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Wasserflächen

6. Grünflächen

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

6.1. Öffentliche Grünfläche

Bolzplatz — B

7. 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)

7.1. 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)

Anpflanzen:

Bäume

8. Sonstige Planzeichen

8.1. Mögliche Grundstücksgrenze

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

8.3. 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)

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)

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. 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 Treppenräume 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. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)

2.1 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 Die Ausgleichsfläche **A1**, die parallel zum hier vorhandenen Entwässerungsgraben verläuft, ist sich selbst zu überlassen. Entlang des Grabens sind abschnittsweise Erlen in kleineren Gruppen zu pflanzen.
Auf der Ausgleichsfläche **A2** ist ein Feldgehölz zu etablieren. Hierzu sind Sträucher aus der Liste der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Der Pflanzabstand sollte ca. 1,0 m betragen. Die Tiefe des anzupflanzenden Gehölzes sollte ca. 5- 8 m betragen. Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen.
Auf der Ausgleichsfläche **A3** ist ein Feldgehölz zu etablieren. Hierzu sind Sträucher aus der Liste der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Der Pflanzabstand sollte ca. 1,0 m betragen. Die Tiefe des anzupflanzenden Gehölzes sollte ca. 5- 8 m betragen. Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen.
Auf der Ausgleichsfläche **A 4** ist die dortige Feuchtbrache zu erhalten. Die übrigen Flächen innerhalb der Maßnahme 4 sind ebenfalls der gelenkten Sukzession (alle 2 Jahre 1 Mahd) zu überlassen. Zudem ist der feuchte Senkenbereich durch leichte Abgrabungen zu erweitern, so daß sich hier eine größere Feuchtbrachfläche einstellen kann. Zum Bolzplatz hin
Wie auch zu den privaten Grundstücken ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt hierbei ca. 1,0 m. Die Breite der Hecke sollte mind. 3-4 m betragen.
Auf der Fläche **A 5** ist eine Grünlandextensivierung durchzuführen. Dies bedeutet eine lediglich zweimal jährliche Mahd (1. Schnitt nicht vor dem 15.06.) und der Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz. Das Mähgut ist abzutransportieren. Entlang der Sälzbödе ist ein 10 m breiter Streifen aus der Nutzung herauszunehmen. Im Bereich des Ufers der Salzbödе sind im Bereich der Mittelwassserlinie Erlen abschnittsweise in kleinen Gruppen zu pflanzen.

3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

3.3 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein first-überschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

3.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

3.5 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.6 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 mindestens 15 cm betragen.

3.7 Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 werden den öffentlichen Eingriffen, die Ausgleichsflächen A4 und A5 potentiellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet.

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

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dacheindeckungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen.

1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen.

3. Gebäudehöhen gem. §9 (1) BauGb i.V.m. §16 (3) BauNVO

3.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen ist von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden zu messen.

3.2 Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen ist ebenfalls von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden zu messen.

III. Hinweise

1. 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.

IV. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

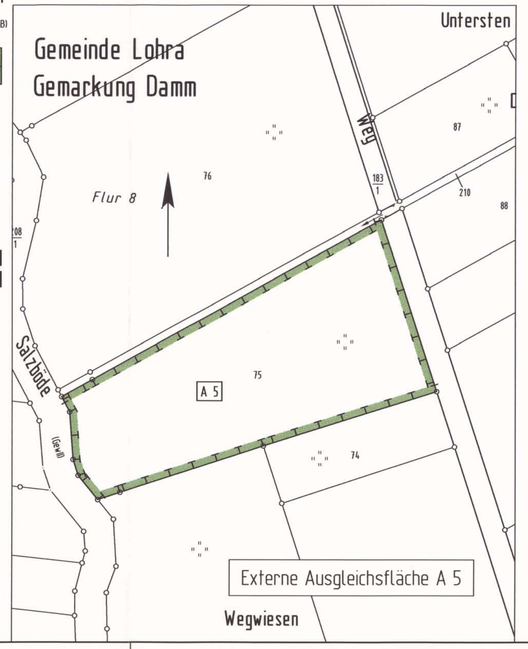
1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten):

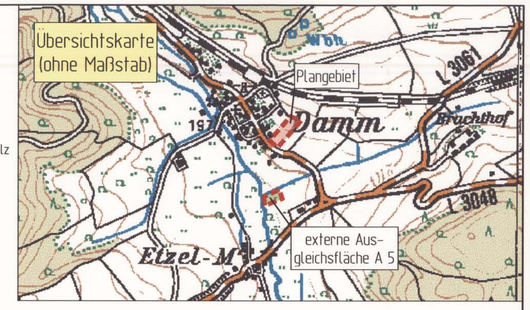
2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Stieleiche - Quercus robur
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Traubeneiche - Quercus petraea
Esche - Fraxinus excelsior

3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hasel - Corylus avellana
Hundsrose - Rosa canina
Schlehe - Prunus spinosa
Hartriegel - Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

4. Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus
Kornelkirsche - Cornus mas
Feldahorn - Acer campestre
Weißdorn - Crataegus monogyna

5. Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duft-Geißblatt - Lonicera heckrotii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus triscuspidata
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinesis





Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	79/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400..	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Lohra — Gemarkung: Damm
Flur: 8 — Maßstab: 1:1000

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.07.2000 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Landrat
des Kreises Marburg-Biedenkopf
Katasteramt
-KATASTERAMT-

Im Auftrag
(Lips)
Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07.2000 bis einschließlich 25.08.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 15.07.2000 .

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2000 .

Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 16.11.00 in Kraft.

Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZIER-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA
BEBAUUNGSPLAN "GRÄTE PFUHL" IN DER GEMARKUNG DAMM

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG

BEARBEITET : G. VOLLHARDT	OBJEKT NR.		MASS-STAB
CAD : N. VOLLHARDT			
GEPRÜFT : HESSLER	00/03		1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND : JULI 2000, SEPTEMBER 2000

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

BAUHERR

INGENIEURBÜRO WETTENBERG