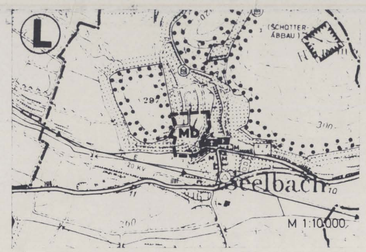
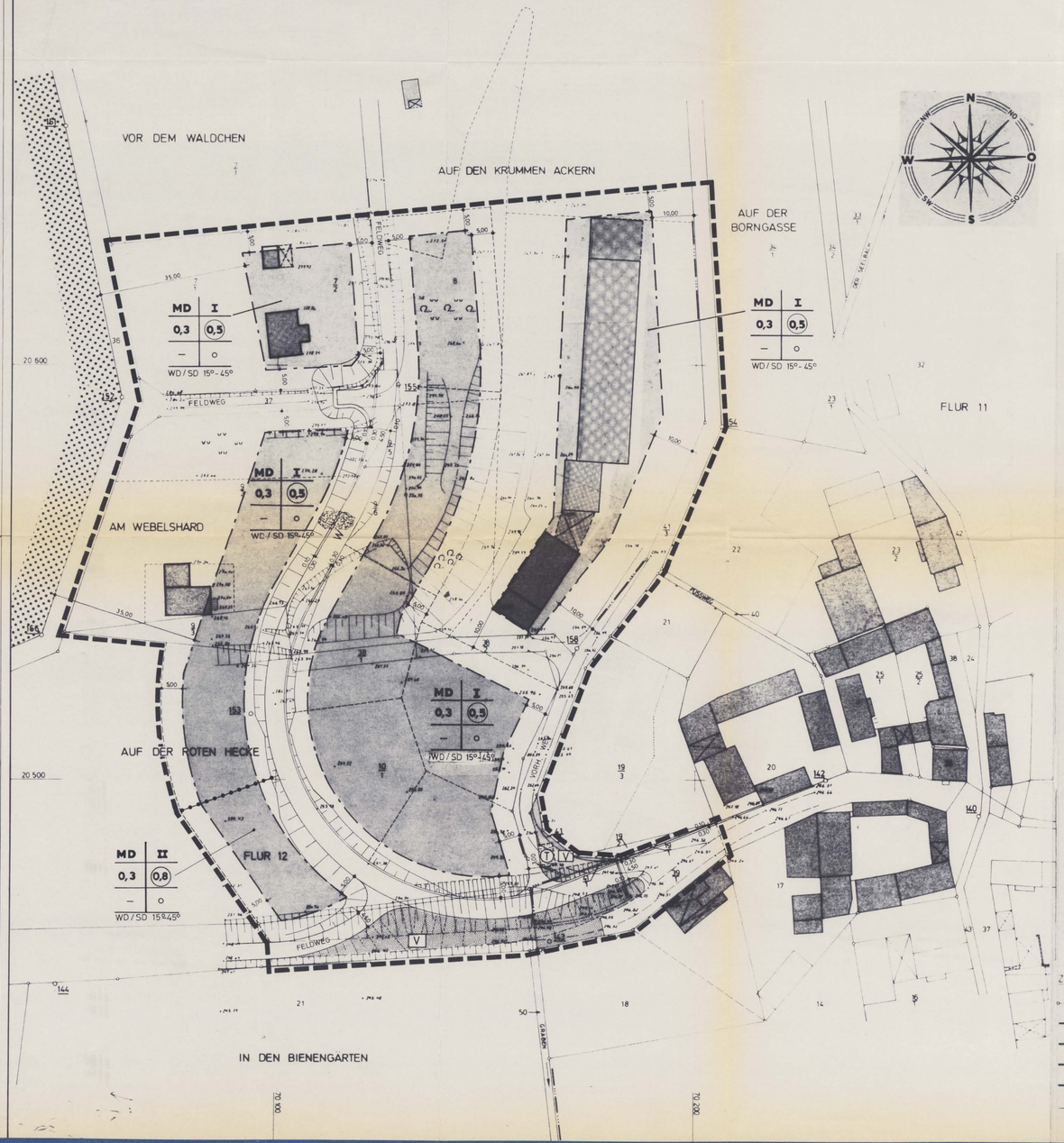
ÄNDERUNG NR. 2
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „VOR DEM WÄLDCHEN"
DER EHEMALS SELBSTÄNDIGEN GEMEINDE SEELBACH
IM OT SEELBACH DER GEMEINDE LOHRA

M 1: 500





GELTUNGSBEREICH	rd. 2,152ha
DORFGEBIET	rd. 1,79 ha
FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG	rd. 0,002 ha
VERKEHRSFLÄCHE (EINSCHL. FELDWEGE UND VERKEHRSGRÜNFLÄCHE)	rd. 0,36 ha

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung "Dorfgebiet" bestimmt, die nach § 5 der Baunutzungsverordnung geregelt ist.

1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eingeschossige Bebauung mit einer max. Grundflächenzahl von 0,3 und einer max. Geschoßflächenzahl von 0,5 möglich.

1.3 Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung vom 16.12.1977 durch den Ausbau von Kellergeschossen zusätzliche Vollgeschosse entstehen, (Hanglage) werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden und die talseitige Gebäudehöhe (in der Regel: Traufhöhe) an keiner Stelle mehr als 6,00 m beträgt.

1.4 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "offene Bauweise" festgelegt.

1.5 Entfällt

1.6 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen und Befreiungen in bezug auf Grenzabstände und das Überbauen der Baugrenzen durch Garagen können gemäß § 7 HBO und § 31 BBauG zugelassen werden. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Als max. Dachneigung gilt 6 Altgrad. Der überhöhte Teil des Daches muß auf der Gartenseite angeordnet werden oder ist durch Attika zu verdecken. Die Anordnung der Garagen in den Wohngebäuden ist ebenfalls zulässig.

1.7 Die Vorgärten der Häuser sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Bepflanzung anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgarten sollten, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Die Gebäude sind mit dunkelfarbenen Dächern von 15° bis 45° Neigung zu versehen. Dachaufbauten und Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- Unland
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- Laubwald
- Hutung
- Fl 1 Bezeichnung der Flur
- 20/1 Flurstücks Nr.
- 310 Vermess. Pkt. Nr.
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- 515,3 Pflanzgebot

ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.4 Bau NVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 Bau NVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 Bau NVO)
- SW Wochenendhausgebiete (§ 10 Bau NVO)
- SO Sondergebiete (§ 11 Bau NVO)
- Sichtdreiecke innerhalb der schraffierten Fläche hat jede Bebauung sowie jede Bepflanzung über 0,5 m zu unterbleiben
- Nicht überbaubare Fläche
- Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5)
- Kirche
- Schule
- Kindertagesstätte Kindergarten
- Verwaltungsgebäude
- Post
- Krankenhaus
- Theater
- Hallenbad
- Feuerwehr
- Jugendheim Jugendherberge
- Schutzraum
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB) Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze Garagen Gemeinschaftsgaragen
- Garagen
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§9 Abs.1 Nr.9 BBauG)
- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Forstwirtschaft
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabung oder die Gewinnung von Bodenschätzen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9 Abs.1 Nr.10 BBauG)
- Wasserflächen Haten
- Flächen für Wasserwirtschaft
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 Abs.1 Nr.24 BBauG)
- Vorh./Gepl. Böschung
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Ballspielplatz
- Verkehrsgrünflächen
- **BAUGESTALTUNG**
- Gebäudestellung (Firstrichtung)
- Flachdach
- Garage
- Grundstückszufahrt
- 15°/30° Dachneigung
- 25° Dachneigung (Höchstwert)
- 20° Dachneigung (zwingend)
- WD Walmdach
- SD Satteldach
- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) Römische Ziffer
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend Römische Ziffer im Kreis
- 0,4 Grundflächenzahl Dezimalzahl
- (0,7) Geschossflächenzahl Dezimalzahl im Kreis
- 1.0 Baumassenzahl Dezimalzahl im Rechteck
- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Strassenbegrenzungslinie
- Bordsteinvorderkante Öffentliche Parkflächen
- W / F Wohnweg / Fußweg
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- Haltestelle
- FR / GR / LR Mit Fahr-, Gehr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
- Fläche oder Baugrundstück für Versorgungsanlagen oder die Beseitigung von Abwasser o. festen Abfallstoffen
- Trafostation
- Wasserwerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Elektrizitätswerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Umspannwerk
- Kläranlage
- Brunnen
- Lagerplatz für feste Abfallstoffe

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs.1 Nr.20)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.16)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- N Naturschutzgebiet
- L dem Landschaftsschutz unterl. Fläche
- W Wasserschutzgebiet
- U Überschwemmungsgebiet
- Landeplatz
- Segelfluggelände

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

Der Landrat
des Kreises Marburg-Biedenkopf
- Katasteramt -
Im Auftrag

MARBURG DEN 20.10.1982

Vermessungsdirektor

AUFGESTELLT GEMÄSS BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 15.02.1990 GEMÄSS § 2 B BAU G.

LOHRA, DEN

BÜRGERMEISTER

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE GEMÄSS § 2a B BAU G AM 06.11.1990 DURCHGEFÜHRT.

LOHRA, DEN

BÜRGERMEISTER

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLANEN DER NACHBARGEMEINDEN GEMÄSS § 2 (4) B BAU G, BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 2 (5) B BAU G UND NACH VEROFFENTLICHUNG AM IN DER ZEIT VOM BIS GEMÄSS § 2a (6) B BAU G OFFENTLICH AUSGELEGT.

LOHRA, DEN

BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG AM 04.10.1990 GEMÄSS § 10 B BAU G IN VERBINDUNG MIT § 5 HGO VOM 01.07.1960 (GVBL. S 103).

LOHRA, DEN

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 B BAU G MIT VERFÜGUNG VOM NR. GENEHMIGT.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des ...Dort..... umrandeten Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 2. 8. 1991
Az.: 34 - 61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

UNTERSCHRIFT

DIE GENEHMIGUNG DIESES PLANES DURCH DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IST GEMÄSS § 12 B BAU G AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN WORDEN.

LOHRA, DEN

BÜRGERMEISTER

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 ABS.1 BauGB WURDE AM 15.02.1990 BESCHLOSSEN UND ALS SATZUNG AM 4.10.1990 DURCH GEMEINDEVERTRETUNG GEMÄSS § 10 BauGB BESCHLOSSEN.

LOHRA, DEN 11. Dez. 1990

BÜRGERMEISTER

STAND: 14.11.1989

	Datum	Name	
Bearbeitet	SEPT.89	IZILL	Dipl.-Ing. Zillinger Giessen-Wieseck CONSULTING-TEAM MITTE
Gezeichnet			
Geprüft			

Maßstab 1:500

ÄNDERUNG NR. 2
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„VOR DEM WÄLDCHEN"
IM OT SEELBACH DER GEMEINDE LOHRA

Zeichnungs-Nr. 700.1 / 4664