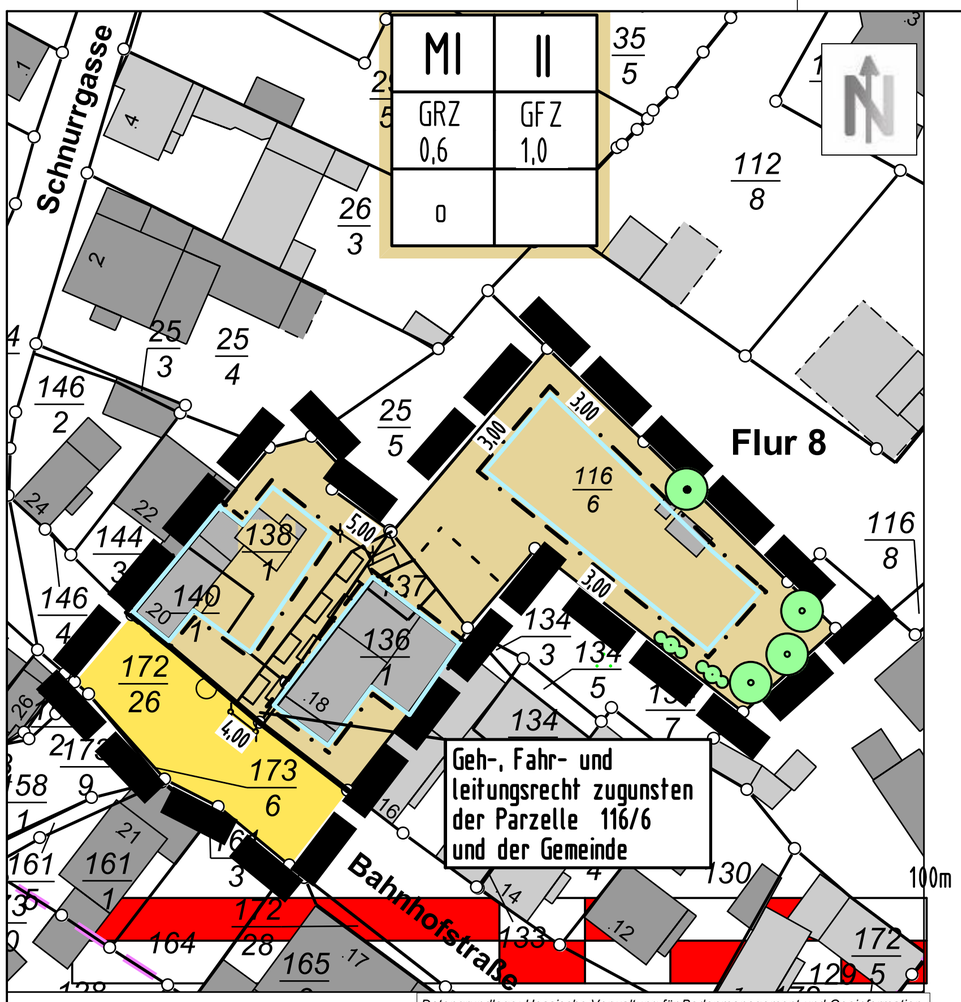


Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

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 1,0

2.2 Grundflächenzahl — GRZ

Dezimalzahl — z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse

römische Ziffer, als Höchstmaß — z.B. 0,6 II

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 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)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

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

6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A. Rechtsgrundlagen

- **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);
- **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)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht zulässig.

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. (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) 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. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches stehende Eiche ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen.

Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Dachform und Dachneigung

Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

1.2 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. 10 cm betragen.

III. Pflanzenauswahlliste

Bäume:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche	Fraxinus excelsior

- Heimische Hochstammobstbäume

Sträucher:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Empfohlene Arten für Schnitthecken:

Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

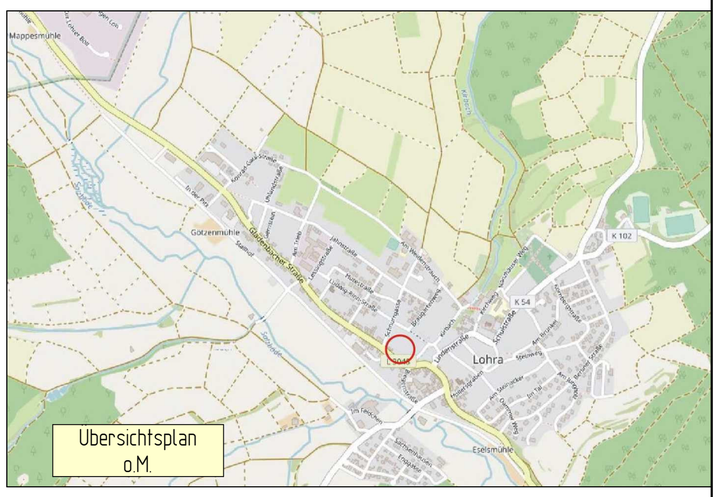
D. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Trassen- und Anschlussplanung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

2. Ableitung von Niederschlagswasser
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung einhergehend mit der Herstellung von Brauchwasser- und Versickerungsanlagen von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser sind die jeweils anerkannten und geltenden Regeln der Technik zu beachten.

3. Bodendenkmäler (§21 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

4 Bodenschutz/ Bodenbelastung
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt oder liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Gießen, als zuständige Behörde zu informieren.



Übersichtsplan o.M.

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 Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 16.05.2019 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 31.10.2019.

Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2019. bis einschließlich 12.12.2019.
Die Bekanntmachung erfolgte am 31.10.2019.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am ..... gefasst.

Bürgermeister

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

Lohra, den .....

Bürgermeister

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

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

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

BEBAUUNGSPLAN "AN DER BAHNHOFSTRAßE" IN DER KERNGEMEINDE LOHRA

OBJEKT NR.		MASS-STAB
19/412	Entwurf	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: November 2019

BEARBEITET:	VOLLHARDT	CAD:	SMI	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