

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)	WA
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
2.1 Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5	GFZ
2.2 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ	GRZ
2.3 Zahl der Vollgeschosse römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. III	III
2.4 Höhe baulicher Anlagen Gesamthöhe GH = 10,00	GH 10,00
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 Wirtschaftsweg Öffentliche Parkplätze	■ P
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch	— o — o —
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
WASSER Geplantes Regenüberlaufbecken	☉
Elektrizität Geplante Trafostation	⦿
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Private Grünfläche	■
Freizeitgärten	■ F ■
8. 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)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	■
9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	■
9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Malles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)	⬆
9.3 Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°	z.B. 15°-30°

- 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 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027).
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (IGVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248).

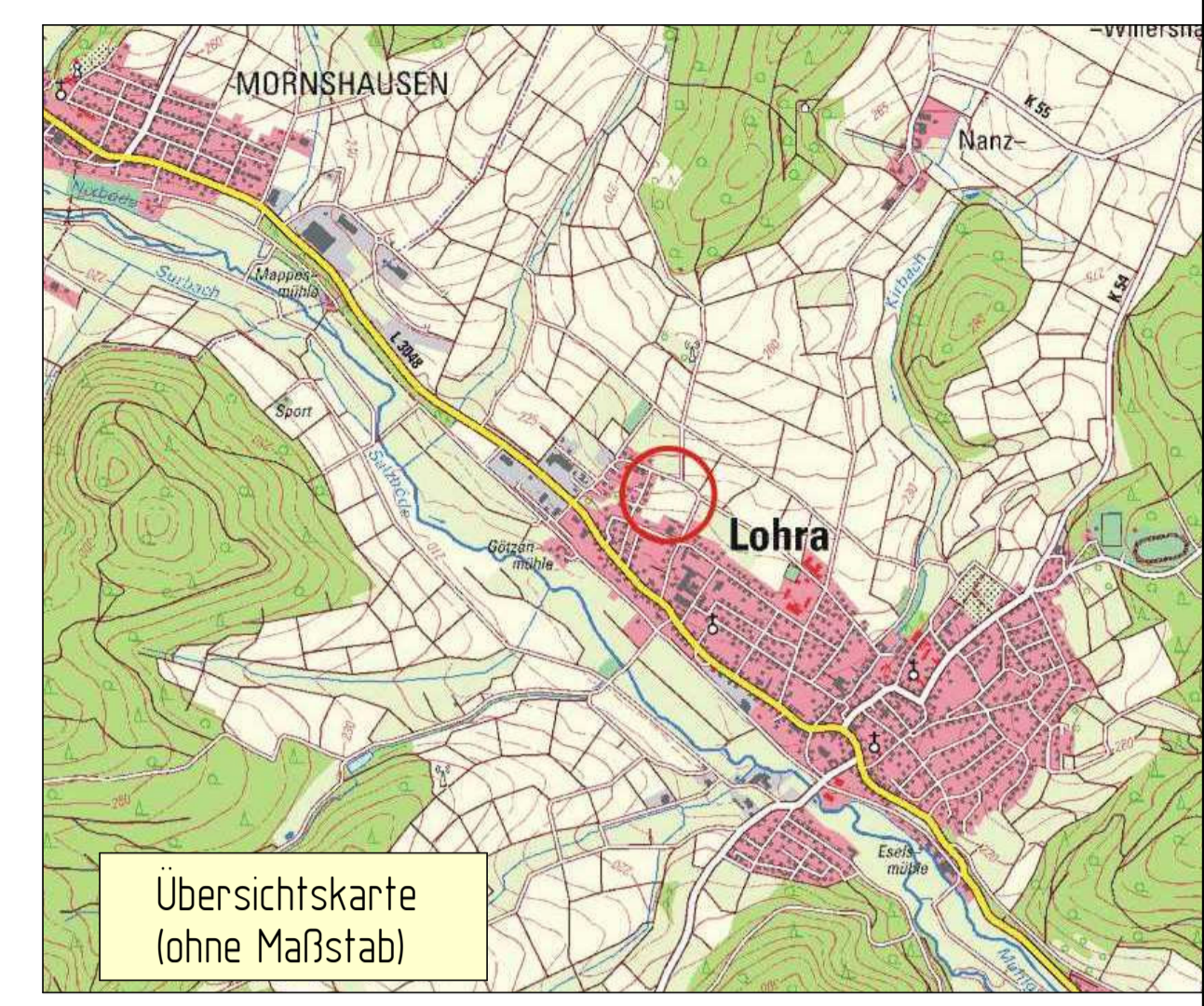
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzarten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. zwei (II)
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ ist per Planzeichensrieb festgesetzt
- 2.3 Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ ist ebenfalls per Planzeichensrieb festgesetzt
- 2.4 Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf max. 3 Wohnungen begrenzt
- 2.5 Die zulässige max. Gebäudehöhe (GH siehe Planzeichensrieb) bemisst sich bei jedem Bauvorhaben vom höchsten Punkt des Anschnittes des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des jeweiligen Gebäudes. Die Oberkante eines Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen und untergeordneter Bauteile
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die flächenmäßige Ausdehnung der Baukörper ist durch die Festsetzung von Baugrenzen einhergehend mit der GRZ bestimmt
- 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- 4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen, offenen oder überdachten oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 5. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (s. Einzeichnungen im Plan)
- 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (s. Einzeichnungen im Plan)

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

- 1. Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**
Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.
Es gilt die Stellplatz der Gemeinde Lohra.
- 2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**
Es sind ausschließlich Sattel-, Wal-, Putl-, Flach- bzw. flachgeneigte und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 40° zulässig
Die Dachneigung bei Satteldächern wird mit 15°-40° als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Bei Putldächern wird eine Dachneigung von 5°-20° als Mindest- und Höchstmaß angesetzt. Die Dachformen gelten ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
Im Falle einer Dachbegrenzung kann die Dachneigung reduziert werden
Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind zulässig. Die Installation von PV- oder Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

D. 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 Knotenpunktbereich sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstückerfriedungen und dgl. über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Gegebenenfalls sind sie durch Erdabtrag, bzw. Beseitigung von sichtbehindernden Einrichtungen herzustellen. Auf ein Pflanzgebot wird im Sichtflächenbereich verzichtet.
- 4. Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5. 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.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

—	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
---	Flurgrenze	78	Flurstücksnummer
■	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 19.09.2019 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.10.2019.

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.

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

Ausfertigervermerk:
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

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

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

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEN LANGEN STRICHEN" IN DER KERNGEMEINDE LOHRA

OBJEKT NR. 18/383	Entwurf	MASS-STAB 1:1000
BEARBEITUNGSSTAND: Oktober 2019, November 2019		
BEARBEITET: G. VOLLHARDT	CAD: Smi	GEPROFIT:
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHERD 51 - 35043 MARIENBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-pland.de		