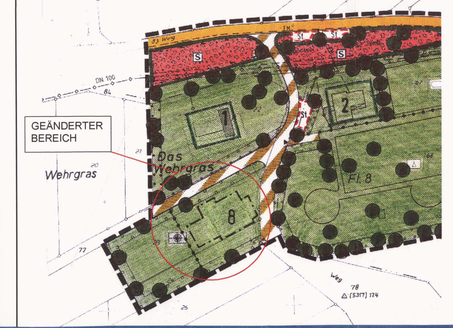
PLANZEICHNUNG DES SEIT 16.09.1992 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHNUNG DER 1. ÄNDERUNG:

(ÄNDERUNG DER BAUGRENZE UND DER ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG)



ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERAMTLICHEN DARSTELLUNG:

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- KREISGRENZE
- GRENZEINRICHTUNGEN ZÄUNE
- VORHANDENE BEBAUUNG
- OBSTBAUMANLAGE
- GRÜNLAND
- MISCHWALD
- FL.1 — BEZEICHNUNG DER FLUR
- 201 — FLURSTÜCKS NR.
- 310 — VERMES. PKT. NR.
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGS-ANLAGE
- FRESTSTEHENDE MAUER

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- BAUWEISE, BAUGRENZE
- O — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- BEFAHRBARER WEG; WASSERGEBUNDENE DECKE/GESCHOTTERT
- LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER WEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- EINFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER-, UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
- FERNMELDEANLAGEN
- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- FREIBAD
- Bo — BOLZPLATZ
- 4 — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: SCHWIMMBAD - TECHNIK/WC
- 5 — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: SCHWIMMBAD - UMKLEIDEKABINEN
- 11 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: SCHUTZ- UND GRILLHÜTTE
- 2 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: HESS. JUGENDFEUERWEHR - VEREINSHEIM
- 1 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: HESS. JUGENDFEUERWEHR - SPORTPLATZ
- 10 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: HESS. JUGENDFEUERWEHR - ZELTPLATZ
- 3 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: VEREINSHEIM ST. ELISABETH
- 9 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: FERIENLAGER - HOLZZELTE
- 6 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: FERIENLAGER - AUFENTHALTS- UND WASCHRÄUME
- 8 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: SCHÜTZENHAUS
- 12 — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: KK - SCHIEßBAHN
- WASSERFLÄCHEN
- WASSERführender GRABEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- S — SUKZESSIONSFLÄCHE, gelenkt
- R — BACHRENATURIERUNG
- NATURWIESE
- Am — AMPHIBIENLAICHGEWÄSSER
- KLEINRÖHRICHTE UND SEGGENRESTÄNDE
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VOM BÄUMEN
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- ST — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (ST)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- BÖSCHUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- Baufreihaltezone

TEXTFESTSETZUNGEN DES SEIT 16.09.1992 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES:

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 9 (1) Nr. 1 BauGB)
   Innerhalb der überbaubaren Flächen sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig.

   Für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen der öffentlichen und privaten Grünflächen werden folgende Grundflächen festgesetzt:

1.	Schutz- und Grillhütte	max. 160 qm
2.	Jugendfeuerwehr: Vereinsheim	max. 250 qm
3.	Vereinsheim St. Elisabeth	max. 100 qm
4.	Schwimmbad: Technik / WC	max. 300 qm
5.	Schwimmbad: Umkleidekabinen	max. 190 qm
6.	Berliner Ferienlager; Holzzelte, pro Platz	max. 30 qm
7.	Berliner Ferienlager: Aufenthalts- u. Waschräume	max. 350 qm
8.	Schützenhaus	max. 100 qm

2. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
   Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Plan-Zeichnung in:
   - ausgebaute Straßenverkehrsflächen,
   - land- und forstwirtschaftliche Wege (auch mit Kraftfahrzeugen der Anlieger befahrbar).

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Schutz von Grillhütten im Nordwesten (vorhanden).
Fichten am Nord - und Ostrand vorläufig erhalten, abgängige Fichten durch Eschen, Hainbuchen, Rotbuchen ersetzen.

Am z.Zt. kahlen Südrand Hainbuchen pflanzen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist hier 5 m breit und 70 m lang = 350 m².
Unterpflanzung geschieht mit Hasel. Selbstaufkommende Büsche (Schwarzer Holunder etc.) und Stauderfuren bleiben erhalten. Der Westteil der Parz. 82 im Norden wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - gelenkte Sukzession-" festgesetzt.

3.2 Gebäude der Jugendfeuerwehr (vorhanden).
Umpflanzen innerhalb des eingetragenen Pflanzstreifens von 5 m Breite und 300 m Länge = 1500 m² - mit Eschen, Winterlinden, Hainbuche, Vogelkirsche.
Unterpflanzung mit Hasel, Heckenkirsche, Rotem Hartriegel.
Am Südrand zur Grünlandparzelle 70 m hin randlich auch Hundsrose und Weißdorn vorsehen.

Erhaltung der Sukzessionsbestände (Schlehe, Weißdorn, Salweide), junge Eichen auf Parz. 82 an Nord-Rand- festgesetzt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - gelenkte Sukzession -".

Hier wird jedoch ein Streifen von 5 m Breite und 100 m Länge = 500 m² mit hochstämmigen Apfel-, Birnen- und Süßkirsch-Bäumen (südexponiert vor das dortige Gebüsch) festgesetzt = 8 Bäume.

Die Parzellen 68 und 69 werden locker mit Stieleichen überstellt; 0,9 ha, pro 900 m² 1 Baum = ca. 10 Bäume.

3.3 St. Elisabeth - Vereinsheim
Da hier nichts mehr verändert wird, sind lediglich Ausgleichsmaßnahmen für das vorhandene Heim festzusetzen:
Pflanzung von 3 Stieleichensolitären auf dem Rasen südöstlich des Heims, Parzelle 66.

Der Geländestreifen am Fahrweg im Nordosten wird wieder als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - gelenkte Sukzession - " festgesetzt.

Die Staudenflur mit Brombeergebüsch, Rosengebüsch, Salweide, Jungeichen im Süden wird ebenso als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" umgrenzt und festgesetzt. Sie soll in gelenkter Sukzession gehalten werden: Maximaler Verbuschungsgrad (Beschirmungsgrad) 50 %. Zurückdrängen des jungen Baumbewuchses alle 10 Jahre, Parz. 53/1.

Der Fichtenwald am Weg im Südosten der Parz. 53/1 soll langfristig in Rotbuchenwald umgewandelt werden -ca. 500 m².
Desgleichen der Fichtenwald am Südrand von Parz. 66 -500 m².

3.4 Freischwimmbad, vorhanden.
Die im Schwimmbadbereich vorhandenen Koniferen sollen kurzfristig durch Erlen, Bruchweiden, Birken, Eschen ersetzt werden (südlich des Beckens und östlich des hier verrohrten Baches). Die vorhandenen Erlen und Eschen bleiben erhalten.

Der Schwimmbadbereich braucht sonst nicht weiter bepflanzt werden. Im Norden, zum Fahrweg hin, sollen allerdings die hier vorkommenden Grünbestände durch 4 Stieleichen ergänzt werden (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) 5 m breit, 60 m lang = 300 m².

Der vorhandene Bach soll im Erdbett wieder eröffnet und hier mit Erlen bepflanzt werden. ("Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft".)

3.5 Berliner Ferienlager
Dieser am Schwimmbad angrenzende Bereich - im Plan mit Nr.6 und 7 bezeichnet - wird grünordnerisch wie folgt behandelt:

Überstellen der Grünflächen mit Eschen und Stieleichen und Schwarzdornsolitären insgesamt - rd. 20 Stck.

Festsetzung der Sukzessionsfläche am Westrand als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft".
Diese Fläche soll der gelenkten Sukzession überlassen werden - ca. 2000 m².

Umpflanzung der als Nr. 6 gekennzeichneten noch nicht realisierten Ferienlagerfläche (=Holzzelte) mit einer Hainbuchenhecke am Nordrand = Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = 50 m lang, 3 m breit = 150 m².

3.6 Dauerzeltplatz
Der Platz wird nicht erweitert. Er wird als "Private Grünfläche – Dauerzeltplatz -" festgesetzt. Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich also auf einen Ausgleich für die vorhandene Nutzung:

–Am Bachufer wird eine "Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Hier sollen die vorhandenen Erlen alle 15 - 20 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden, zur Förderung des Wurzelwuchses und damit des Lebensverbaus der Ufer.

–Am Fahrweg wird der vorhandene Laubgehölzstreifen ebenfalls als "Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

–Auf der Grünfläche selbst sollen die zahlreichen in der Bestandskarte 1 eingetragenen Koniferen (Fichten, Kiefer)die auf diesem Talstandort völlig standortfremd sind, langfristig beseitigt werden.

–Eine lockere Bepflanzung des Dauerzeltplatz-Geländes mit Stieleichen wird festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem.118 HBO

4. Gebäudehöhe
   Die Firsthöhe der Gebäude darf 5,50 m nicht überschreiten.
   Die Gebäudehöhen beziehen sich auf den niedrigsten Punkt des gewachsenen Bodens.

5. Dachgestaltung
   Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung soll zwischen 15° und 30° liegen. Die Gebäudehöhen gelten abgewachsenen Boden.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
   Alle äußeren Wände sind in Bretterschalung oder als Mauerwerk auszuführen. Für die Außenanstriche und die Dacheindeckung sind ausnahmslos landschaftsgebundene Farben (keine grellen, leuchtenden Farbtöne) und Materialien (z.B. Tonziegel) zu verwenden.

7. Einfriedungen
   Um die Grünflächen sind bis zu 2 m hohe Maschendrahtzäune - aus tierökologischen Gründen ohne Sockel - zulässig. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltet und genutzte Grünflächen oder als Naturwiesen anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nur auf dem Dauerzeltplatz gestattet.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9. Bodenfunde
   Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Lohra oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu richten.

10. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung
    Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zufahrten, Geh- und Radwege sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

    Das Regenwasser von den Dachflächen sowie das Dränagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern.

D. Rechtsgrundlagen

–Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dez. 1986 (BGBl I.S. 2253).

–Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Sept.1977 (BGBl I.S. 2665).

–Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1981 (PlanzV 81) vom 31.Juli 1981 (BGBl I.S. 833).

–Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1990 (GVBl I.S. 395).

–Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GBBl I.S.102).

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(DIE ÄNDERUNGEN SIND UNTERSTRICHEN)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 9 (1) Nr. 1 BauGB)
   Innerhalb der überbaubaren Flächen sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig.
   Für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen der öffentlichen und privaten Grünflächen werden folgende Grundflächen festgesetzt:

1.	Schutz- und Grillhütte	max. 160 qm
2.	Jugendfeuerwehr: Vereinsheim	max. 250 qm
3.	Vereinsheim St. Elisabeth	max. 100 qm
4.	Schwimmbad: Technik / WC	max. 300 qm
5.	Schwimmbad: Umkleidekabinen	max. 190 qm
6.	Berliner Ferienlager; Holzzelte, pro Platz	max. 30 qm
7.	Berliner Ferienlager: Aufenthalts- u. Waschräume	max. 350 qm
8.	Schützenhaus/<u>Gaststätte</u>	max. <u>535</u> qm

4. Gebäudehöhe
   Die Firsthöhe der Gebäude darf <u>7.00</u> m nicht überschreiten.
   Die Gebäudehöhen beziehen sich auf den niedrigsten Punkt des gewachsenen Bodens.

2. PLANVERFAHREN

Änderungsbeschluß:
Die Gemeindevertretung hat die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am 11.11.99 beschlossen.

Anhörung der berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger:
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.09.99 über die geplante Änderung informiert und hatten Gelegenheit zur Stellungnahme.
Die Auslegung für die betroffenen Bürger gem. § 13 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 19.10.99 bis 19.11.99. Die Auslegung ist am 09.10.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Satzungsbeschluß:
Die Gemeindevertretung hat diese Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB am 25.01.99 als Satzung beschlossen.

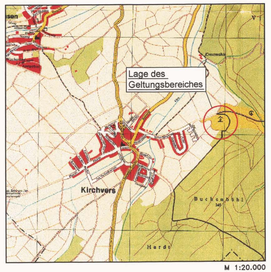
Lohra, 26. OKT. 2000

(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 (3) BauGB am 26. Okt. ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtskräftig geworden.

Lohra, 26. OKT. 2000

(Siegel) (Bürgermeister)



STAND: 06.12.1999

BEARB.	DATUM: DEZ. 1999	NAME: ZILL	URHEBER-RECHT NACH DIN 34
GEZEICH.	DEZ. 1999	ZILL	
GEPRÜFT	SEPT. 2000		

DIPL. – ING. ZILLINGER
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1
35396 GIESSEN

M: 1:1.000	BAULEITPLANUNG GEMEINDE LOHRA **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHWIMMBAD" OT. KIRCHVERS**	ZEICHNUNGS-NR.: 1493/11253 ERSATZ FÜR: ERSETZT DURCH: