

GEMEINDE LOHRA OT ROLLSHAUSEN

Bebauungsplan "Auf dem Stettenloh"

2. Änderung



Büro Dr. THOMAS
 Stadtplaner + Architekt AKH
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
 TEL.: 06101/582106
 FAX: 06101/582108
 Mail: info@buerothomas.com
 www.buerothomas.com

Stand: August / November 2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
5. Im gesamten Plangebiet sind je Betrieb 2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
6. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) sind nur Lagerflächen, offene Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
7. Die Firsthöhe (FH) darf, gemessen vom tiefsten angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes, max. 8,00 m betragen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 20 BauGB

1. Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten.
2. Entlang der öffentlichen Wegeflächen im Osten und Westen des Plangebiets ist eine mindestens 5 m breite, mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.
3. Für die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche gilt die im Rahmen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans getroffene Festsetzung: Auf der westlichen Hälfte der Ausgleichsfläche ist ein Erdwall zu errichten, der die vorhandene Wohnbebauung gegen die neue Gewerbefläche abtrennt. Dieser ist mit standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1-1,5 m betragen. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Strauchgruppen sind, wie auch die verbleibenden Flächenanteile, der Sukzession zu überlassen. Auf der restlichen Fläche sind ebenfalls Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) als lockeres Feldgehölz zu pflanzen.
4. Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.
5. Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen zu begrünen.
6. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

C Zuordnungsfestsetzung Geltungsbereiche 2 und 3

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rollshausen, Flur 7, Flurstück Nr. 21/1 (Geltungsbereichs 2) und in der Gemarkung Rollshausen, Flur 10, Flurstück Nr. 21 (Geltungsbereichs 3) sind durch Extensivierung extensiv genutzte Frischwiesen herzustellen. Durch extensive Grünlandbewirtschaftung sind standortgerechte Vegetationsgesellschaften zu entwickeln und die Bewirtschaftung hat ohne Düngung zu erfolgen. Die Grünlandflächen sollen über mindestens fünf Jahre hinweg durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes entwickelt werden. Anschließend ist eine extensive Weiterbewirtschaftung vorzusehen. Die Pflege ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch Beweidung zu gewährleisten. Bei Beweidung darf keine Zufütterung auf der Fläche erfolgen.

Die Durchführung der in den Geltungsbereichen 2 und 3 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Folgende Festsetzungen zum Lärmschutz sind bereits Gegenstand der rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanung: Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (innerhalb der Maßnahmenfläche) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3.00 m über dem Niveau des Betriebsgeländes aufzuschütten und mit Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Einbau des Erdwalls ist so vorzunehmen, dass sich keine Staubemissionen auf angrenzende Grundstücke auswirken.

Gewerblich genutzte Gebäude dürfen nach Süden keine Öffnungen enthalten. Die Außenbauteile sind mit einem Bauschalldämmmaß von mind. R'_w > 30 dB zu errichten. Die ausschließlich nach Norden zulässigen Tore müssen ein Schalldämmmaß von mind. R'_w > 18 dB vorweisen.

Die Fahrwege für LKW-Verkehr sind mit ebenen Belägen (Asphalt oder Verbundpflaster) zu versehen.

Während der Nachtzeiten (22.00-6.00 Uhr) sind unnötige Motorengeräusche (z.B. Aufbau des Betriebsdruckes) zu vermeiden.

2. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und das Brauchwasser für Toiletten und zur Freiflächenbewässerung zu verwerten. Der Speicherraum der Brauchwasserzisterne ist mit mind. 10 l/m² Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück ist zu versickern.

3. Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

1. Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten.
2. Entlang der öffentlichen Wegeflächen im Osten und Westen des Plangebiets ist eine mindestens 5 m breite, mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.
3. Für die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche gilt die im Rahmen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans getroffene Festsetzung: Auf der westlichen Hälfte der Ausgleichsfläche ist ein Erdwall zu errichten, der die vorhandene Wohnbebauung gegen die neue Gewerbefläche abtrennt. Dieser ist mit standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1-1,5 m betragen. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Strauchgruppen sind, wie auch die verbleibenden Flächenanteile, der Sukzession zu überlassen. Auf der restlichen Fläche sind ebenfalls Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) als lockeres Feldgehölz zu pflanzen.
4. Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.
5. Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen zu begrünen.
6. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

C Zuordnungsfestsetzung Geltungsbereiche 2 und 3

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rollshausen, Flur 7, Flurstück Nr. 21/1 (Geltungsbereichs 2) und in der Gemarkung Rollshausen, Flur 10, Flurstück Nr. 21 (Geltungsbereichs 3) sind durch Extensivierung extensiv genutzte Frischwiesen herzustellen. Durch extensive Grünlandbewirtschaftung sind standortgerechte Vegetationsgesellschaften zu entwickeln und die Bewirtschaftung hat ohne Düngung zu erfolgen. Die Grünlandflächen sollen über mindestens fünf Jahre hinweg durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes entwickelt werden. Anschließend ist eine extensive Weiterbewirtschaftung vorzusehen. Die Pflege ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch Beweidung zu gewährleisten. Bei Beweidung darf keine Zufütterung auf der Fläche erfolgen.

Die Durchführung der in den Geltungsbereichen 2 und 3 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Folgende Festsetzungen zum Lärmschutz sind bereits Gegenstand der rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanung: Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (innerhalb der Maßnahmenfläche) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3.00 m über dem Niveau des Betriebsgeländes aufzuschütten und mit Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Einbau des Erdwalls ist so vorzunehmen, dass sich keine Staubemissionen auf angrenzende Grundstücke auswirken.

Gewerblich genutzte Gebäude dürfen nach Süden keine Öffnungen enthalten. Die Außenbauteile sind mit einem Bauschalldämmmaß von mind. R'w > 30 dB zu errichten. Die ausschließlich nach Norden zulässigen Tore müssen ein Schalldämmmaß von mind. R'w > 18 dB vorweisen.

Die Fahrwege für LKW-Verkehr sind mit ebenen Belägen (Asphalt oder Verbundpflaster) zu versehen.

Während der Nachtzeiten (22.00-6.00 Uhr) sind unnötige Motorengeräusche (z.B. Aufbau des Betriebsdruckes) zu vermeiden.

2. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und das Brauchwasser für Toiletten und zur Freiflächenbewässerung zu verwerten. Der Speicherraum der Brauchwasserzisterne ist mit mind. 10 l/m² Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück ist zu versickern.

3. Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

4. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mind. 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen.

E Allgemeine Hinweise

1. Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist von dem jeweiligen Betrieb eine Löschwasserzisterne in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzstelle zu errichten. Eine Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden

2. Für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet sind private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen. Bei Erweiterungen ist die Druckerhöhung entsprechend anzupassen.

3. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Gemeinde) anzuzeigen.

4. Im Rahmen von Erdarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder in sonstiger Weise beeinträchtigende Erdschichten angeschnitten werden. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5. Für die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene Wasserleitung ist die Zugänglichkeit zu sichern. Arbeiten und Pflanzungen im Bereich dieser Leitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Entsprechende Schutzabstände sind einzuhalten.

6. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solaranlagen erwünscht.

F Pflanzliste

Laubbäume: Betula pendula (Sandbirke), Fagus sylvaticus (Rotbuche), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Kleine Laubbäume / Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Waldhasel), Crataegus monogyna (Weissdorn), Rubus fruticosus (Brombeere)

Rank- und Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelier), Lonicera henrii (Geißblatt), Lonicera heckrotii (Duft Geißblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen)

Schnitthecke: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus spec. (Weissdorn), Ligustrum vulgare (Liguster)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lohra hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am **10.11.2005** beschlossen.

OFFENLAGE

Nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im **Dezember 2005**, sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom **24.07.2006 bis einschließlich 04.08.2006**, hat der Bebauungsplan in der Zeit vom **20.10.2006 bis einschließlich 20.11.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am **12.10.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am **25.01.2007** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am **31.05.2007** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

1. Planänderung

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lohra hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes am **29.08.2013** beschlossen.

OFFENLAGE

Die Planänderung hat in der Zeit vom **27.09.2013 bis einschließlich 01.11.2013** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am **19.09.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung wurde am **30.01.2014** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 1. Planänderung wurde am **13.02.2014** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

2. Planänderung

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lohra hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes am **15.10.2015** beschlossen.

OFFENLAGE

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am **23.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom **28.06.2016** und Fristsetzung zum **05.08.2016**.

Die Planänderung hat in der Zeit vom **04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden am **17.11.2016** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lohra, den **18.11.2016**

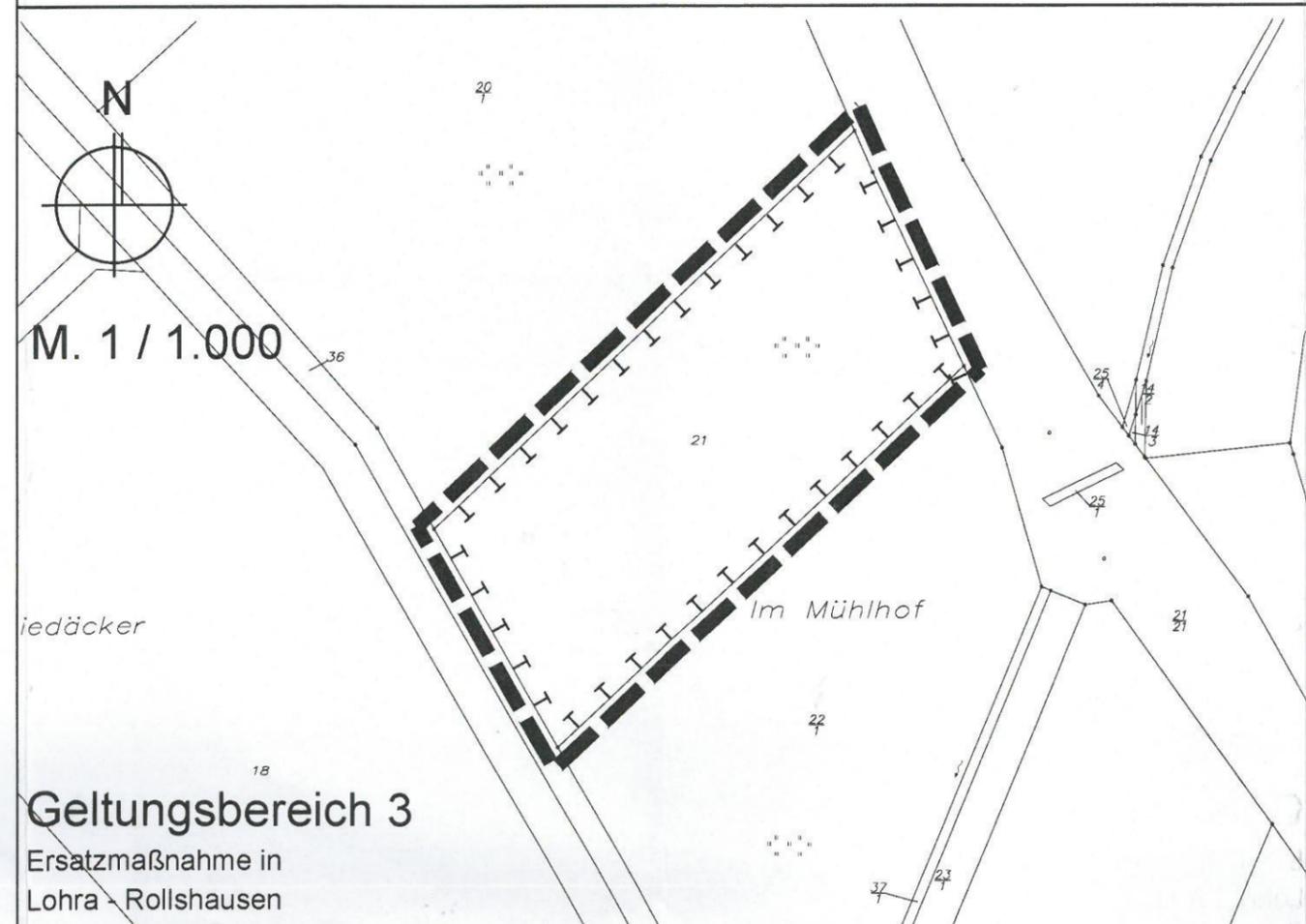
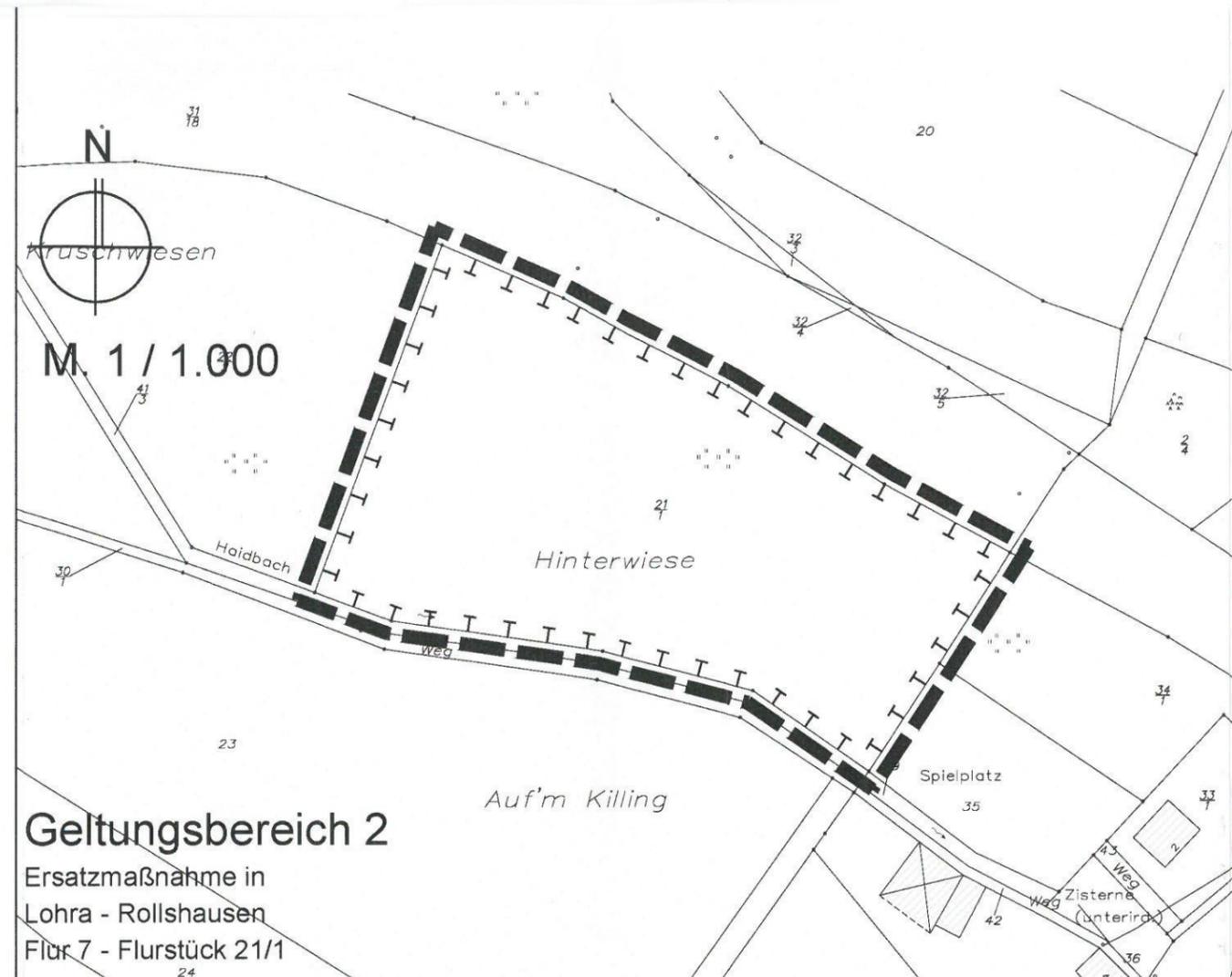
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt Lohra, den **07.12.2016**

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 2. Planänderung wurde am **15.12.2016** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Lohra, den **20.03.2017**



Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten mit dem am 10.08.2016 durch das Amt für Bodenmanagement übermittelten Stand verwendet. An den vom Amt für Bodenmanagement Marburg zur Verfügung gestellten Daten wurden seitens der Gemeinde und der Planbearbeiter keine Veränderungen vorgenommen.

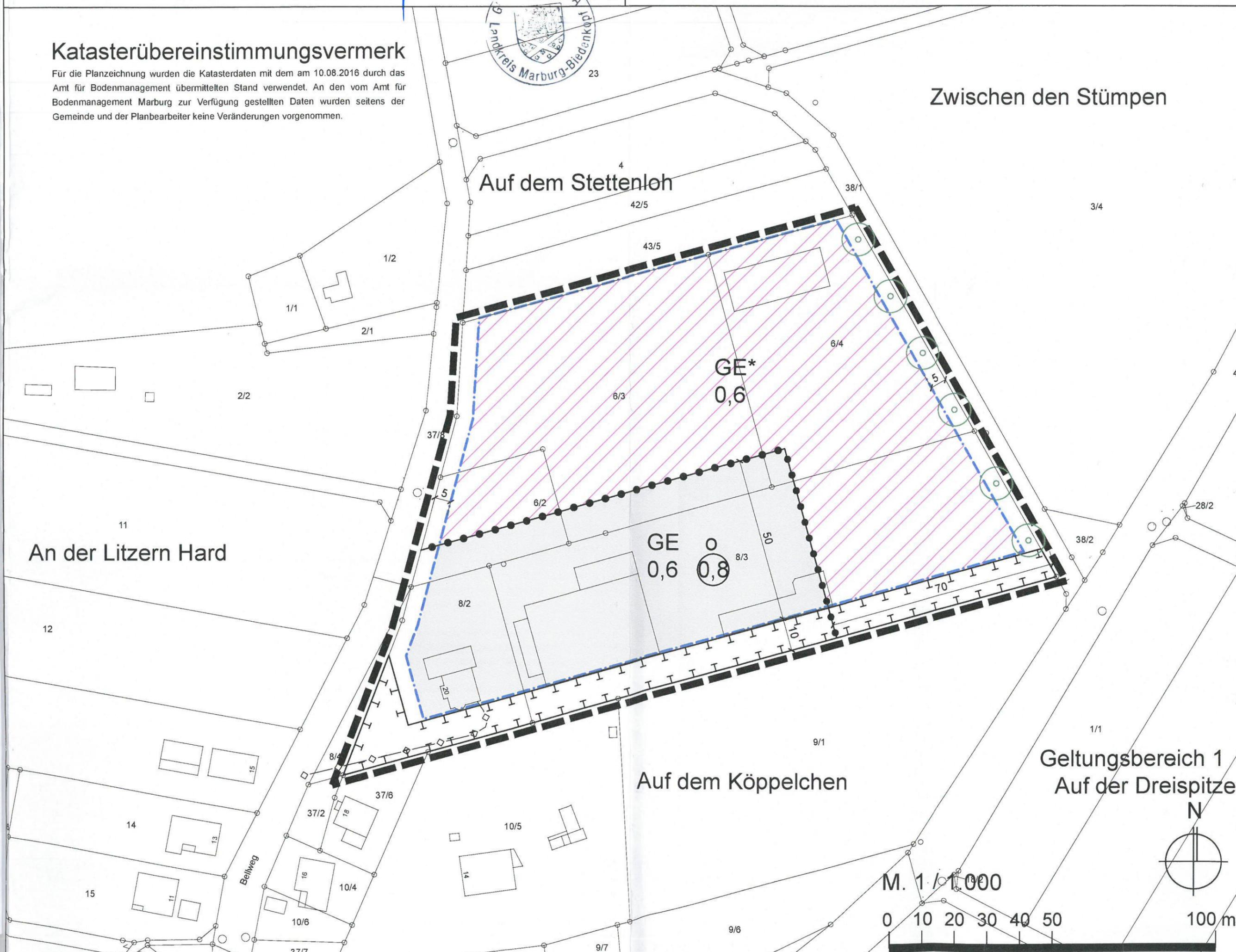
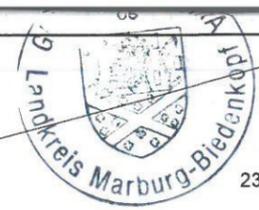
Auf dem Stettenloh

Zwischen den Stümpfen

An der Litzern Hard

Auf dem Köppelchen

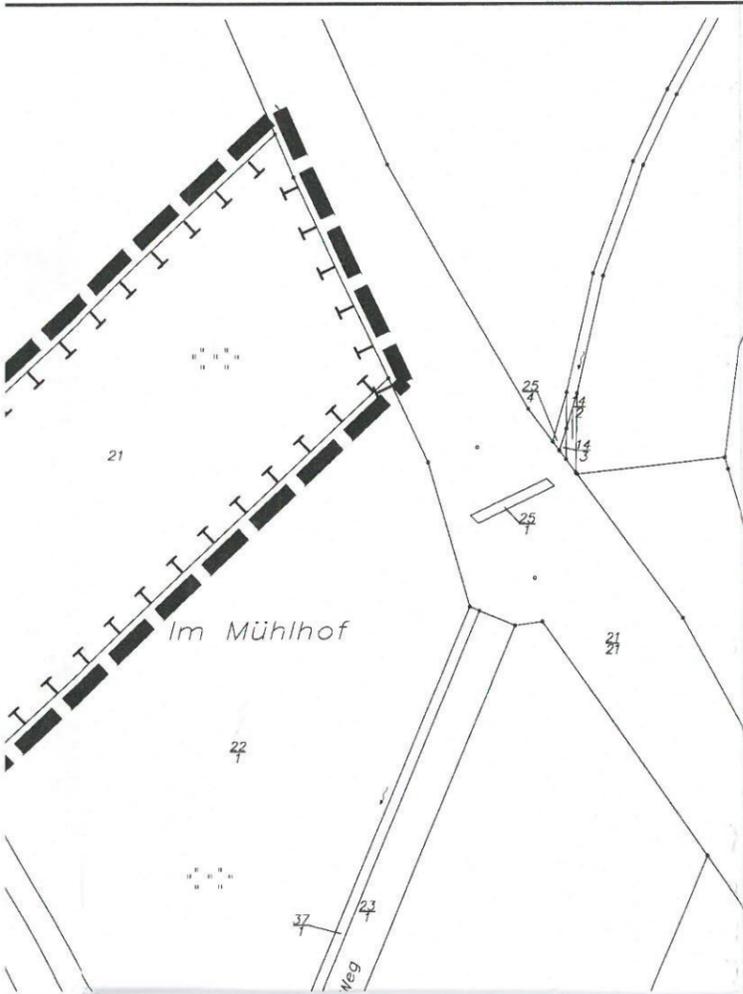
Geltungsbereich 1
Auf der Dreispitze



M. 1 / 1.000

0 10 20 30 40 50

100 m



Zeichenerklärung

GE Gewerbegebiet

GE* eingeschränktes Gewerbegebiet - Lagerflächen

0,6 Grundflächenzahl - GRZ

0,8 Geschossflächenzahl - GFZ

○ offene Bauweise

 überbaubare Grundstücksfläche

 überbaubare Grundstücksfläche für Lagerflächen

 nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze

 Baumanpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - s. textliche Festsetzungen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 nachrichtliche Übernahme einer vorhandenen Trinkwasserleitung

 vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEMEINDE LOHRA OT ROLLSHAUSEN

Bebauungsplan "Auf dem Stettenloh"

2. Änderung

Geltungsbereich 1

