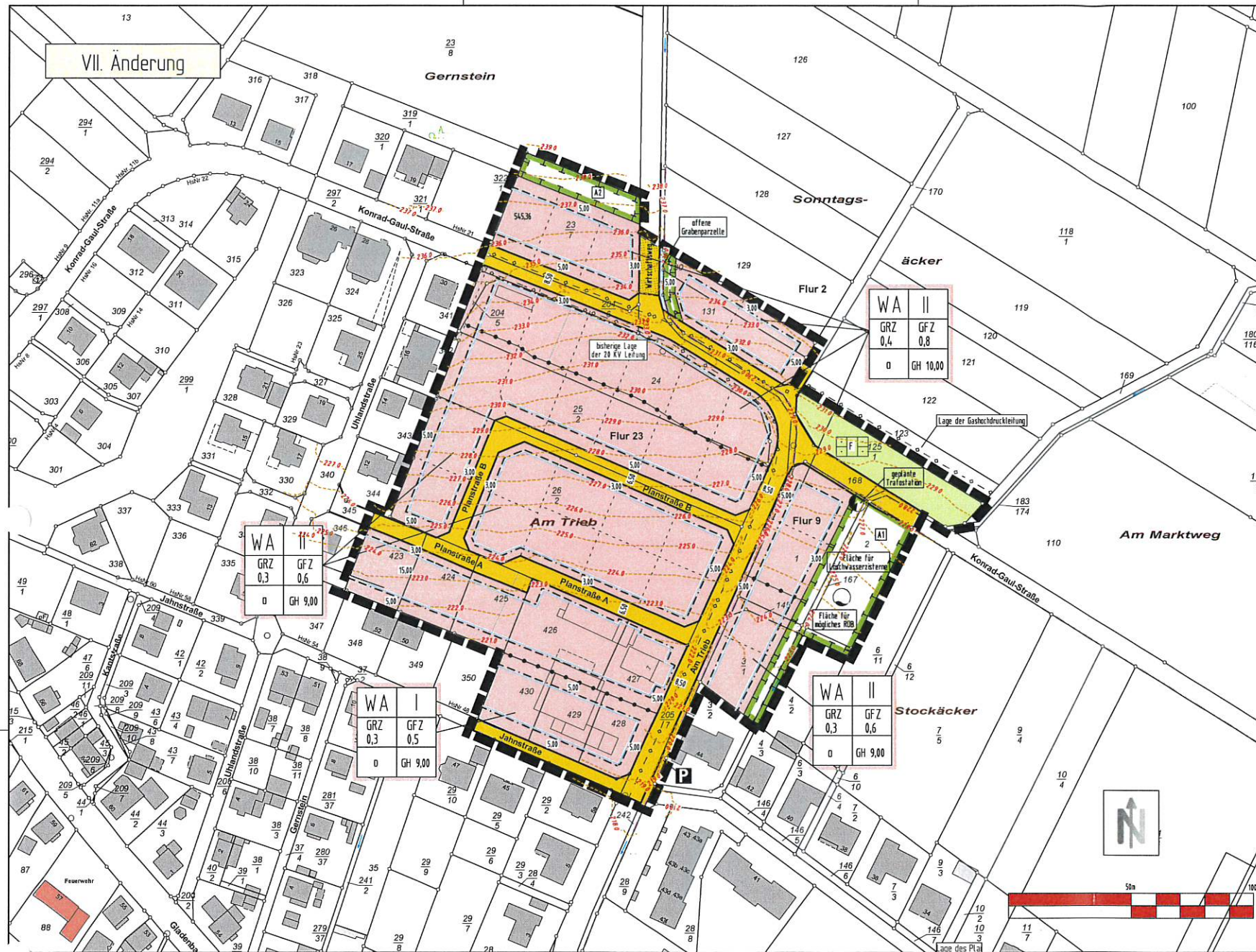




Rechtsgrundlagen

- 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 (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin (PlaninVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 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 S. 197 - 248).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauNVO)

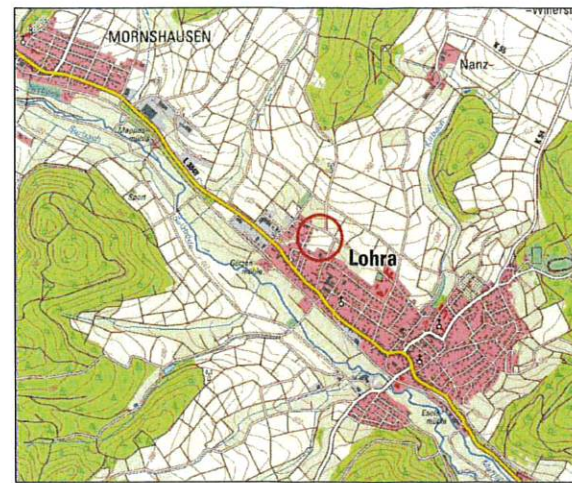
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der §§ 1 und 6 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist im Bereich der 7. und 8. And. gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden darf - jedoch bis max. GRZ 0,8. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO
- Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB
- Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) und Traufhöhe (Schnittpunkt äußere Dachhaut mit aufgehendem Mauerwerk) der baulichen Anlagen ist von der Oberkante Erdgeschloß-Rohboden zu messen.
- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)
- Im nördlichen Abschnitt der Ausgleichsfläche A1 ist der Bau einer Loschwasserzisterne unter der Erdoberfläche sowie der Bau eines offenen Erdbekens als Regenüberlaufbecken (RUB) zulässig. Die verbleibenden Grundstücksflächen, auch entlang der Grabenparzelle, sind der Sukzession zu überlassen.
- Auf der Ausgleichsfläche A2 sind zur Eingrünung des Baugebietes heimische Bäume und Sträucher abschnittsweise in Gruppen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher beträgt dabei ca. 1 m, der Abstand der Bäume 10-14 m. Die Gehölze sind in Gruppen in Abschnitten von 20-30 m zu pflanzen. Die offenen dazwischen liegenden Abschnitte sind der Sukzession zu überlassen. Die Heckenabschnitte sind in regelmäßigen Abständen (alle 15-20 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen. (Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ist in der ursprünglichen wirksamen Planfassung geregelt und bleibt unverändert).
- Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:
 - Entfernung der Gehölze lediglich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten (1. Oktober - 28. Februar)
 - Anbringung von insgesamt 5 Vogelnistkästen (3 Freibrüter-Kästen und 2 Höhlenbrüter-Kästen) an geeigneten Stellen in Plangebiet
- Vermeidung von Lichtemissionen
- Zum Schutz der nachtaktiven Fauna sind für Straßen- und Wegebeleuchtungen energiesparende Lampen mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine Abstrahlung nach oben oder in die freie Landschaft nach sich ziehen.

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

- Gestaltungsfestsetzungen
- Fassadengestaltung
- Bauliche Anlagen sind in Werkstoff, Farb- und Fassadengestaltung durch Gliederung und Proportion einzelner Gebäudeteile so auszuführen, dass sie nicht verunstaltend wirken oder das Orts- und Landschaftsbild in Nah- und Fernwirkung beeinträchtigen.
- Dachform und Dachneigung
- Im WA-Gebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldach-, Walmdach- und Pultdach mit max. 45° Dachneigung zulässig. Flach- oder flachgeneigte Dächer sind nur dann zulässig, wenn eine mindestens extensive Dachbegrünung erfolgt. Auf- und Ausbauten aus Glas od. glw. sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung können die festgesetzte max. Dachneigung über oder unterschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind im WA-Gebiet grundsätzlich unzulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter
- Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzusichern.
- 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. 15 cm betragen.
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
- Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 25 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen, wobei das Zisternenvolumen innerhalb des GE-Gebietes auf max. 10 m³ begrenzt werden kann. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder anderfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

C. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsteilungen
- Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsteilungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumschäden und unterirdische Ver- und Entsorgungsteilungen zu verfahren.
- Entwässerungsteilungen
- 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 1846 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
- Straßen- und Verkehrswesen
- Die Sichtflächen im Knotenpunktbereich sind von jeglicher Bepflanzung, Bewuchs, Grundstücksentwässerung und dgl. über 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Gegebenenfalls sind sie durch Erdauftrag bzw. Beseitigung von derzeit sich behindernden Einrichtungen erstmals herzustellen. Auf ein Pflanzgebot wird im Sichtflächenbereich verzichtet.
- 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.
- Kampfmittelbelastung
- Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt) unverzüglich zu verständigen.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze	79	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 19.09.2019 gefasst.	Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde öffentlich bekanntgemacht 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.	Bürgermeister
Die Bekanntmachung erfolgte am 31.10.2019.	Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 06.02.2020.	Bürgermeister
Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hier zu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorgänge eingehalten wurden sind.	Bürgermeister
Lohra, den 19. Feb. 2020	Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 27. Feb. 2020	Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE LOHRA HENRICH-NAUMANN-WEG 2 35102 LOHRA

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

OBJEKT NR. 18/383	Satzung	MASS-STAB 1:1.000
BEARBEITUNGSSTAND: Oktober 2019, Februar 2020		
BEARBEITET: G. VOLLHARDT	CAD: Smi	GEPRÜFT:
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHEID 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304389-0 - FAX 06421/304389-48 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de		

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVD)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

WA

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 0,5

2.2. Grundflächenzahl

GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GRZ

2.3. Zahl der Vollgeschosse

III

römische Ziffer, als Höchstmaß

z.B. III

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Gesamthöhe GH = 10,00

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

0

3.3. Baugrenze

0

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkplätze

P

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg

0

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Flächen für die Landwirtschaft

Flächensignatur

0

5.2. Flächen für die Landwirtschaft

WASSER

0

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Oberirdisch

0

6.2. Unterirdisch

0

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Private Grünfläche

0

7.2. Freizeitanlagen

0

8. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Flächen für die Landwirtschaft

0

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

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

0

9.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

0

10. Sonstige Planzeichen

0

10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maales der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

10.3. Zulässige Dachneigung

z.B. 15°-30°

0