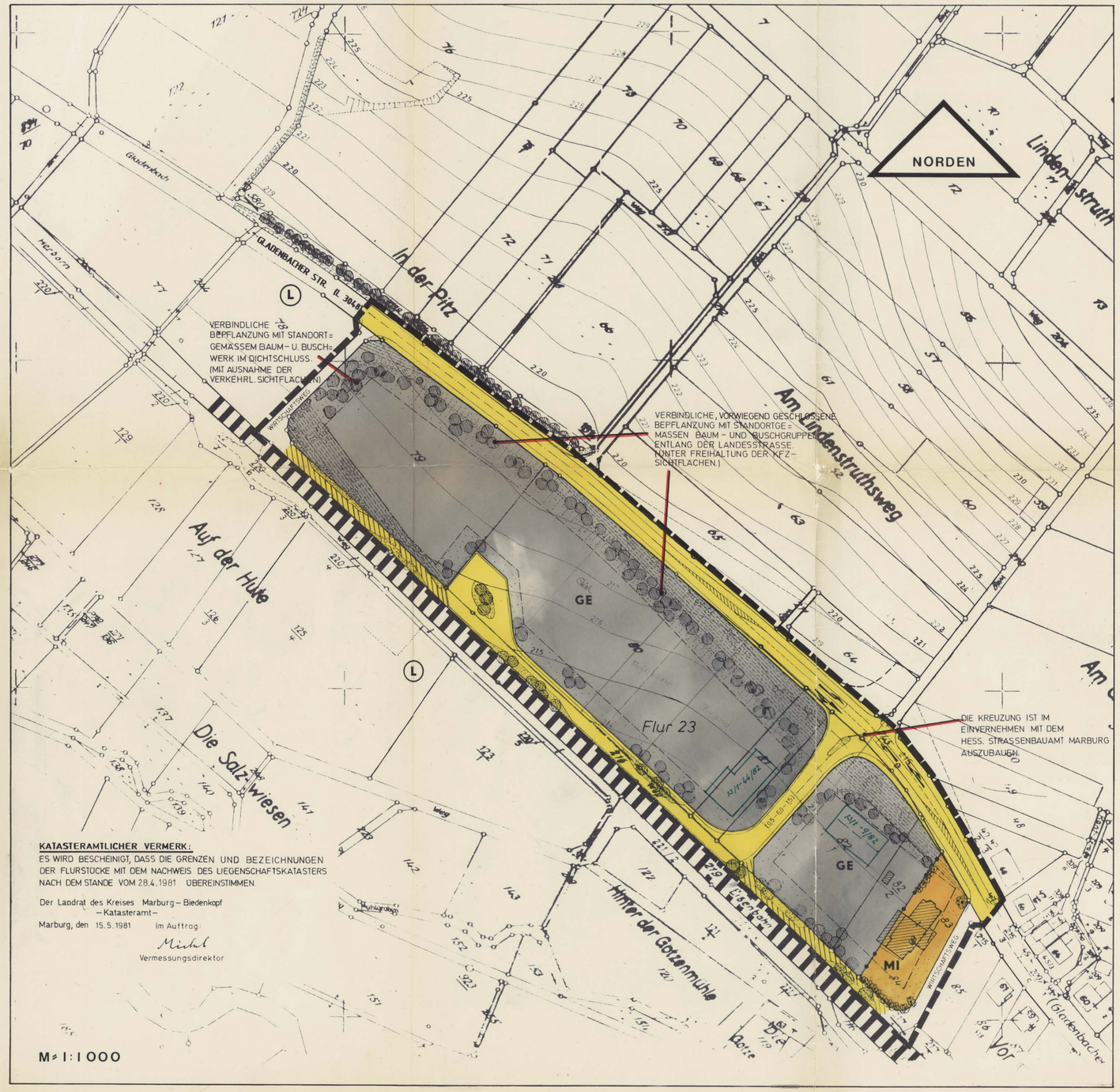
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 GEMEINDE LOHRA, KREIS MARBURG-BIEDENKOPF

"GEWERBEGEBIET – GLADENBACHER STR."



KATASTERAMTLICHER VERMERK:

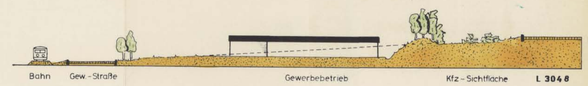
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 28.4.1981 ÜBEREINSTIMMEN.

Der Landrat des Kreises Marburg – Biedenkopf
– Katasteramt –

Marburg, den 15.5.1981 Im Auftrag:

Michl
Vermessungsdirektor

M = 1 : 1 000



— ANGESTREBTES QUERPROFIL —

1. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 7

1.2 Art der baulichen Nutzung:

1.2.1 GE Gewerbegebiet. Zulässig sind nur emissionsarme und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
Die ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2.2 MI Mischgebiet (Die Immissionsgrenzwerte der TA-Luft sind einzuhalten)

1.2.3 Grenze unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform, pp

1.3.1 Bauweise: offene Bauweise.

1.3.2 Geschoßzahl (Z): eingeschossig zweigeschossig

Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme für die gemäß § 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO möglichen Wohngebäude zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an der Traufseite (3,50) 7,00m nicht überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist.
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3.3 Grundflächenzahl: 0,5 soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

1.3.4 Geschoßflächenzahl: (0,5) / 0,5

1.3.5 Dachform: Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer, Satteldächer sowie asymmetrische Dachformen. Bei der letztgenannten darf die Firsthöhe ein Maß von 5m von OK Dachgeschoßfußboden aus gemessen- nicht überschreiten. Die hier ausnahmsweise zugelassenen Wohnbauten (§ 8 Abs.3 BauNVO) für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind in Baukörper- und Dachgestaltung der gewerblich orientierten Baulandschaft anzupassen.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

1.4.1 überbaubare Grundstücksfläche

1.4.2 nicht überbaubare Fläche

1.4.3 Baugrenze

1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlich dargestelltem Gehweg bzw. Schrammboard

1.5.2 Wirtschaftsweg

1.5.3 Fußweg, öffentlich

1.5.4 Verkehrssichtflächen. Sie sind von jeder sichtbehindernen Bebauung, Lagerung, Bewuchs und dergleichen ab 0,60m über Niveau der Straße bzw. Gleise der Bundesbahn freizuhalten. (Siehe lfd. NR. 1.7.9)

1.5.5 Flächen für Kfz-stellplätze: Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Bestimmungen der GaVo. Er muß jedoch mindestens 5,0m betragen. Bei der Einreichung von Bauanträgen sind gleichzeitig die anhand der geltenden Stellplatz= richtlinien zu ermittelnen Stellplätze nachzuweisen. (Für Wohngebäude 2 Stellplätze je Wohnung, für Vergnügungsstäften mindestens 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze, für Kraffahrzeugwerkstätten 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand, für Handwerks- und Industriebetriebe 1 Stellplatz je 50-70 qm Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte) (Siehe auch lfd. Nr. 17.5)

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

1.6.1 Ⓐ Trafostation

1.6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.6.3 Die Wasserver- und Wasserentsorgung sowie evtl. weitere erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

1.7 Grünflächen (Gestaltungs-, Pflanz- und Pflegevorschriften):

1.7.1 BÄUME / ZIERGEHÖLZE Verkehrsgrün, verbindlich.
Gestaltung: Rasenfläche mit nicht zu breit werdenen Nadelbäumen (zB. Serbische Fichte) Innerhalb der Verkehrssichtflächen ist statt der Anpflanzung von Nadelbäumen eine angemessene Anpflanzung mit Ziergehölzen bis max. 60cm über Niveau der betroffenen Verkehrsfläche (Straße, Gleise der Bundesbahn) vorzunehmen.
Das Verkehrsgrün ist von den den jeweils gegenüberliegenden Grundstückseigentümern zu pflegen und zu unterhalten. Die Deutsche Bundesbahn ist davon ausgenommen.

1.7.2 Verbindlicher Erdwall. Die Höhe des Erdwalles ist so zu bemessen, daß die zu erstellende Gebäude von der Landesstraße aus kaum einzusehen sind.

1.7.3 Unverbindlicher Vorschlag für die Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen in der nicht überbaubaren Fläche bzw. im Verkehrsgrün. Vorhandene Bäume

1.7.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – ausgenommen Grundstückseins- und -ausfahrten – als durchgehende Grünfläche (über die seitliche Grundstücksgrenze hinaus) anzulegen und zu unterhalten. Mit Ausnahme der Verkehrssichtflächen sollen sie vorwiegend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Auf der Seite der öffentlichen Nutzung ist dabei die Anpflanzung bevorzugt mit Nadelhölzern vorzunehmen, damit auch im Herbst und Winter eine ausreichende Eingrünung gegeben ist.

1.7.5 Die Kfz-Stellplätze sind insbesondere gegen die Sicht von außen einzugrünen. Ab 12 Stellplätze ist auf dem Parkplatzgelände anhand von Pflanzstreifen oder Pflanzinseln je 6 Stellplätze ein hochwachsender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

1.7.6 Lagerplätze sind ebenfalls so einzugrünen, daß die gelagerten Materialien, Produkte und dergleichen mehr von außen völlig oder zumindest zu einem großen Teil verdeckt werden.

1.7.7 Die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht innerbetrieblich als Verkehrsfläche benötigt werden, sind vorwiegend mit hochwachsenden Laubbäumen anzupflanzen und zu unterhalten. (zusätzliche bioklimatische Ausgleichung)

1.7.8 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume -abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß u. Eßkastanie) ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

1.7.9 Kfz-Sichtflächen sind, soweit sie mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zusammenfallen, als durchgehende Rasenfläche mit Ziergehölzen zu gestalten und zu unterhalten. (Höhe bis 0,60 m über Niveau der Straße bzw. Gleise der DB.

1.8 Sonstige Festsetzungen

1.8.1 Einfriedigungen. Zulässig sind Maschendrahtzäune bis 2,20 m Höhe. Sie sind zumindest von der Straßenseite her so einzugrünen, daß sie von Baum- und Buschwerk völlig oder zumindest zu einem großen Teil verdeckt werden. Ist eine Einfriedigung erforderlich, soll diese entlang der Landesstraße auf der Böschungskrone des Erdwalles (Siehe lfd. Nr. 1.7.2) außerhalb der Verkehrssichtfläche sowie im Mindestabstand von ca. 2,0 m entlang der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

1.8.2 Böschungen. Die bei der Anlage und dem Ausbau der Straßen und Wege durch Abgrabung und Aufschüttung entstehenden Böschungen sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

1.8.3 Bei der Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen ist nur eine zurückhaltende natürliche Farbgebung zugelassen. Reines Weiß, reines Schwarz sowie sonstige aufdringliche Farbtöne sind nicht zugelassen.

1.8.4 Die Gestaltung und Aufstellung von größeren Reklameschildern (gem. § 15 HBO) ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

1.8.5 Die Anbindung der gewerblichen Erschließungsstraße an die Landesstraße ist im Einvernehmen des Hess. Straßenbauamtes Marburg herzustellen.

Nachtrag als Pos. 1.7.10: Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein höherwachsender Laubbaum (über 10m) zu pflanzen und zu unterhalten. Ein detaillierter Bepflanzungsplan ist dem Bauantrag beizufügen.

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen

2.2 Geplante Grundstücksgrenzen, unverb.

2.3 z.B. 82/1 Flurstücksbezeichnung

2.4 Vorhandene Gebäude

2.5 Höhenlinie, aus dem Meßtischblatt entnommen

2.6 (L) Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. (Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird davon ausgenommen, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

2.7 Fläche für Bahnanlagen

3 AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung Lohra am 26.2.1981 beschlossen. Der Beschluß wurde am 4.4.1981 öffentlich bekanntgemacht.

3.2 Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger hat der Planentwurf nebst Begründung vom 3.8.1981 bis 3.9.1981 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 28.7.1981 vollendet.

3.3 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 7.10.1981 beschlossen worden.

Lohra, den 16.10.1981

Der Gemeindevorstand

(Brand)
Bürgermeister

GEMEINDE LOHRA Landkreis Marburg-Biedenkopf

3.4 Genehmigungsvermerk durch den Herrn Regierungspräsidenten:

Genehmigt

mit Vfg. vom 13. NOV. 1981
Az III, 4-61 d 04/01
Giessen, den 13. NOV. 1981

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

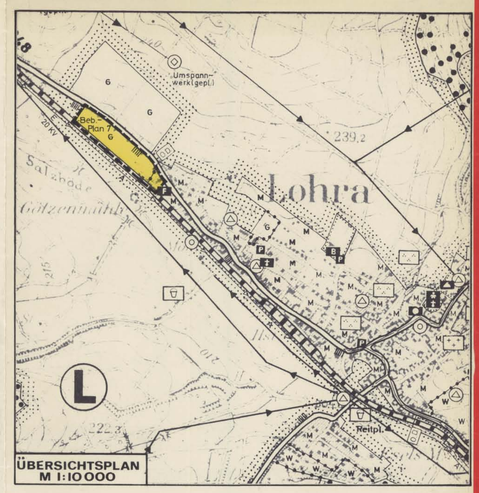
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN GIESSEN

3.5 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 9.12.81 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 9.12.81 rechtskräftig geworden.

Der Gemeindevorstand

(Brand)
Bürgermeister

3.6 Rechtsgrundlagen:
Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl I, S. 2256, 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I, S. 949)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl I, S. 1763)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (RGBl I, S. 21)
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl I, S. 102)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16. 12. 1977 (GVBl I, 1978 S. 2)
Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.5.1977 (GVBl I, S. 210)
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

GEMEINDE LOHRA

KREIS MARBURG – BIEDENKOPF

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

ORTSTEIL LOHRA
"GEWERBEGEBIET – GLADENBACHER STR."

Stand: 12. OKT. 1981

Bearbeitet: HESSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH, Wolfsschlucht 18, 3500 Kassel