

Der Gemeindevorstand Lohra

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Fachbereich: Bauen
Verfasser: Masloff, Tina

Vorlagen-Nr.: 054/2016

Datum: 16.03.2016

Beschlussvorlage

2. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Stettenloh" im Ortsteil Rollshausen - Änderungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status
Gemeindevorstand	07.04.2016	nicht öffentlich
Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss	31.05.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	09.06.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra beschließt gemäß § 2 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, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ in Rollshausen.

Ausgangspunkt der Planänderung ist das Vorhaben, in der „Maßnahmenfläche“ im Norden des Plangebiets den Bau einer landwirtschaftlichen Halle zu ermöglichen.

Planungsrechtlich geht es bei dieser Änderung um den Entfall der Maßnahmenfläche und deren Ersatz durch die Festsetzung bzw. Zuordnung anderer Ausgleichsmaßnahmen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst fast den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“. Aus dem Geltungsbereich heraus genommen werden die nördlichen Flurstücke 4, 42/5 und 43/5. Dieser Bereich soll - entsprechend der tatsächlichen Nutzung - wieder den Flächen für die Landwirtschaft gem. Flächennutzungsplan zugeführt werden. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil des

Änderungsbeschlusses. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind über einen gesonderten Geltungsbereich zu sichern.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 und 4 jew. Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Außerdem findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der nördliche Bereich ohnehin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und - im Gegensatz zu den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen - nicht Gegenstand der seinerzeit durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren war.

2. Offenlage

Um der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, ist die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.

Begründung:

Siehe Anlagen

Finanziellen Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Planunterlagen

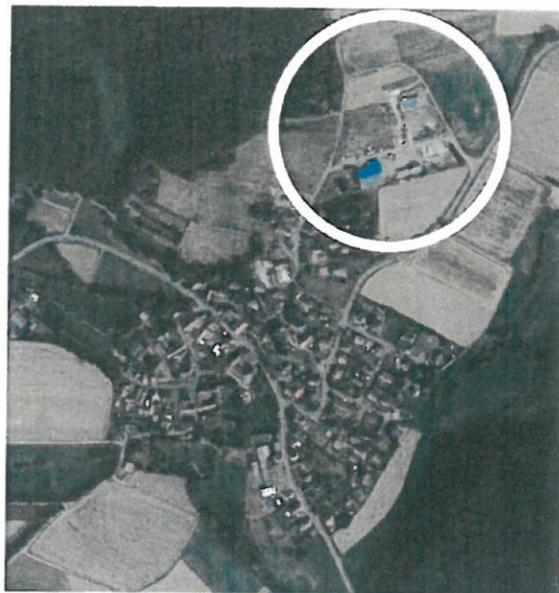


Georg Gaul
Bürgermeister



Gemeinde Lohra - OT Rollshausen
Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“
2. Änderung

B e g r ü n d u n g



Luftbild aus dem Hessenviewer

Bearbeitung:
Büro Dr. Klaus Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106, Fax: 06101/ 582108
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Dezember 2015



Inhaltsverzeichnis

Ausgangssituation	2
Verfahren	3
Grundzüge der Bauleitplanung	3
Allgemeine Informationen außerhalb der Bauleitplanung	5
Anhang 1 - potentielle Ausgleichsflächen	7
Anhang 2 - Gebäudeplanung	9

Ausgangssituation

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Lohra hat in ihrer Sitzung am 15.10.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ in Rollshausen beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“ von 2007 wird eine gewerbliche Nutzung am Nordrand des Ortsteils Rollshausen von Lohra gesichert. Mit einer 1. Änderung wurde 2013 im südwestlichen Bereich die Errichtung eines zweiten, dem Betrieb zugeordneten Wohnhauses ermöglicht.

Derzeit wird das Plangebiet bestimmungsgemäß gewerblich, nämlich als Standort einer Bauunternehmung mit Baustoffhandel genutzt. Auf dem Gelände befinden sich hierfür die erforderlichen Betriebsgebäude sowie die Frei- und Lagerflächen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst fast den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“. Aus dem Geltungsbereich heraus genommen werden die nördlichen Flurstücke 4, 42/5 und 43/5. Dieser Bereich soll - entsprechend der tatsächlichen Nutzung - wieder den Flächen für die Landwirtschaft gem. Flächennutzungsplan zugeführt werden.

Durch die Herausnahme der Maßnahmenfläche wird der Bau einer landwirtschaftlichen Halle ermöglicht. Dieses Vorhaben wurde grundsätzlich, d.h. unabhängig von den planungsrechtlichen Erfordernissen, in den Gremien erörtert und gebilligt. Aufgrund der betrieblichen Zusammenhänge ergibt sich eine Privilegierung i.S. von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Halle ist ein im Außenbereich zulässiges Vorhaben i.S. von § 35 BauGB und im Rahmen des dafür vorgesehenen Bauantragsverfahrens zu behandeln.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es somit, die seinerzeit als Maßnahmenfläche festgesetzte Fläche im Norden des Plangebiets nicht mehr durch den Bebauungsplan zu überplanen und die daraus resultierenden Veränderungen in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen abzusichern.

Mit der 2. Planänderung wird außerdem die Möglichkeit genutzt, die mit einem 2. Geltungsbereich gesicherten Maßnahmen, die ebenfalls nicht umgesetzt wurden, aufzu-



geben. Die daraus resultierenden Veränderungen in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der 2. Planänderung abzusichern.

Verfahren

In Bezug auf Verfahren und Inhalte der Planänderung gab es im April 2015 eine erste Abstimmung mit dem Bauamt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Eine weitere Abstimmung mit dem RP Gießen in Bezug auf das Verfahren erfolgte im November 2015.

Da es sich bei einer Fläche für die Landwirtschaft nicht um ein Baugebiet mit entsprechenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen handelt, kann der Bereich - entgegen früheren Überlegungen - nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans sein. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden - telefonische Rücksprache mit RP Gießen, Frau Josupeit am 26.11.2015 - wird der Geltungsbereich entsprechend verändert.

Planungsrechtlich geht es bei der Änderung um den Entfall einer Maßnahmenfläche und deren Ersatz durch die Festsetzung bzw. Zuordnung anderer Ausgleichsmaßnahmen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 und 4 jew. Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Außerdem findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der nördliche Bereich ohnehin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und - im Gegensatz zu den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen - nicht Gegenstand der seinerzeit durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren war.

Grundzüge der Bauleitplanung

Bei der Bilanzierung des Eingriffs ist der Verlust der Maßnahmenfläche 2 auszugleichen, da diese Maßnahme für den Ausgleich der rechtskräftigen Planung nicht mehr zur Verfügung steht.

Ein weiteres Ausgleichsdefizit ergibt sich durch die Aufgabe der mit dem Geltungsbereich 2 gesicherten Ausgleichsmaßnahmen.



Maßnahmenfläche im Geltungsbereich 1

Für den Wegfall der Maßnahmenfläche sind rund **115.000** Punkte auszugleichen.

Das ergibt sich aus dem anzusetzenden „planungsrechtlichen“ Bestand, der als extensive Frischwiese mit 44 Punkten / qm in die seinerzeitige Biotopwertbilanzierung eingegangen ist. Bei einer Gesamtgröße von ca. 5.000 qm hat die Fläche damit eine bilanzierte Wertigkeit von 220.000 Punkten. Nach der Herausnahme aus dem Geltungsbereich fällt die Fläche wieder auf die für den seinerzeitigen Bestand angesetzten 21 Punkte der intensiv genutzten Wirtschaftswiese zurück. Dadurch reduziert sich die Wertigkeit der Fläche auf 105.000 Punkte. Das ergibt, bezogen auf die 220.000 seinerzeitigen Aufwertungspunkte, den Differenzbetrag von 115.000 Punkten.

Externe Maßnahmenfläche im Geltungsbereich 2

Mit der Herausnahme des 2. Geltungsbereichs ergibt sich ein Überschuss von **25.700** Punkten.

Die über einen 2. Geltungsbereich festgesetzte externe Maßnahmenfläche („Im Grund“), die die Aufwertung eines Feuchtgebietes sichern sollte, wurde für den Bebauungsplan mit einer Aufwertung von ca. 48.000 Punkte bilanziert.

Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt. Stattdessen wurden 2011 in der Gemarkung Rollshausen, Flur 16, auf den Flurstücken 5 und 49/1 („Im Wiesentälchen“) Renaturierungsmaßnahmen in Uferbereichen des Haidbachs durchgeführt. Dabei wurden „Frischwiesen, intensiv genutzt“ und „Feuchtwiesen, nährstoffreich“ mit 27 bzw. 47 Biotopwertpunkten / qm zu „Frischwiesen, extensiv genutzt“ und „Flachzonen mit Schilfröhrichten“ mit 44 bzw. 53 Biotopwertpunkten / qm umgebaut. Dadurch erfolgte eine Aufwertung um 73.700 Biotopwertpunkte. Damit ergibt sich, bezogen auf die in der Fläche des Geltungsbereichs 2 festgesetzten, aber nicht durchgeführten Maßnahmen, mit rund 48.000 Punkten ein Überschussaldo von 25.700 Punkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt sind somit rund 115.000 abz. 25.700 = rund 90.000 Biotopwertpunkte auszugleichen und im Rahmen der 2. Planänderung zu sichern.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen stehen 3 Flächen am Haidbach / Krebsbach zur Verfügung. Die Flächen 2 und 3 liegen nahe der K 50 / Herborn Straße:

- 1) **Gemarkung Rollshausen, Flur 16, Flurstück 5** („Im Wiesentälchen“) - Hier könnten die bereits realisierten Veränderungen am Haidbach im westlichen Anschluss an die dortigen Fischteiche fortgesetzt werden.

Bei Umsetzung der Maßnahmen in den Flächen 2 und 3 sind weitere Maßnahmen „Im



Wiesentälchen“ nicht erforderlich.

2) **Gemarkung Rollshausen, Flur 7, Flurstück 21/1** („Hinterwiese“) - ca. 4.439 qm südöstlich der Ortslage

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Am Uferbereich des Bachs gibt es keine Gehölze. Die Uferfläche kann ausgeweitet werden.

Biotopwert Bestand: „Frischwiese, intensiv genutzt“	
27 Punkte / qm x 4.439 =	119.853 Punkte
Biotopwert Planung: „Frischwiese, extensiv genutzt“	
44 Punkte / qm x 4.439 =	195.316 Punkte
<hr/>	
Überschuss	75.500 Punkte

3) **Gemarkung Rollshausen, Flur 10, Flurstück 21** („Im Mühlhof“) - ca. 3.000 qm südwestlich der Ortslage).

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Am Uferbereich des Bachs gibt es keine Gehölze. Die Uferfläche kann ausgeweitet werden.

Biotopwert Bestand: „Frischwiese, intensiv genutzt“	
27 Punkte / qm x 3.000 =	81.000 Punkte
Biotopwert Planung: „Frischwiese, extensiv genutzt“	
44 Punkte / qm x 3.000 =	132.000 Punkte
<hr/>	
Überschuss	51.000 Punkte

Im Ergebnis ist mit den genannten Maßnahmen auf den Flächen 2 und 3 also eine Aufwertung um 126.000 Biotopwertpunkte möglich. Bezogen auf das auszugleichende Defizit von rund 90.000 Punkten bleibt ein Überschuss von 36.000 Punkten. Dieser Überschuss wäre bei Bedarf zum Ausgleich der Eingriffe beim Bau der landwirtschaftlichen Halle heranzuziehen.

Allgemeine Informationen außerhalb der Bauleitplanung

Halle¹

Die in der derzeitigen Maßnahmenfläche geplante Halle soll vorrangig der Lagerung von Biomasse dienen. Geplant ist ein Holzrahmenbau mit Trapezblechverkleidung und folgenden Abmessungen

- Länge maximal ca. 40 m
- Breite ca. 17 m
- Traufhöhe ca. 5 m

¹ Alle Angaben: Ingenieurbüro Heuser / Lohra



- Firsthöhe ca. 7 m

Die Halle wird durch Silos ergänzt werden.

Mit dem Bau der Anlage sind Erdbewegungen und Abböschungen hangseits verbunden. Durch die vorgesehene Anordnung des Gebäudes am unteren Ende des stark ansteigenden Geländes wird die Höhenentwicklung zum Teil durch den Geländeverlauf kompensiert werden. Durch die Verwendung gedeckter Farben soll zudem das optische Störpotential minimiert werden.

Dazu die Lageplanskizze und die beiden Fotos einer vergleichbaren Halle.

Erschließung

Die Zufahrt soll auf direktem Wege, d.h. über die Zufahrt zum Betrieb von der Lohrerer Straße / K 52 erfolgen. Eine Verkehrsbelastung der an den Betrieb angrenzenden Ortslage ist damit auszuschließen.

Ver- und Entsorgung

Die Löschwasserversorgung wird über einen im betrieblich genutzten südlichen Teil des Plangebiets zu errichtenden Tank mit einem Fassungsvermögen von 100.000 – 150.000 Liter Wasser gesichert. Vom Tank werden Leitungen zu der im nördlichen Teil des Plangebiets zu errichtenden Halle geführt werden.

Die Details werden – wie immer in solchen Fällen – mit dem Brandschutz abgestimmt.



Anhang 1 - potentielle Ausgleichsflächen



Übersicht der mögliche Ausgleichsflächen am Haidbach im „Geoportal Hessen“.

links im Westen: Gemarkung Rollshausen, Flur 16, Flurstück 5

Mitte, am westlichen Rand der Ortslage: Gemarkung Rollshausen, Flur 7, Flurstück 21/1, 4.439 qm

rechts, am östlichen Rand der Ortslage: Gemarkung Rollshausen, Flur 10, Flurstück. 21, 3.000 qm



Mögliche Ausgleichsflächen am Haidbach bei den Fischteichen (oben) und östlich (unten links) bzw. westlich (unten rechts) der Ortslage.

Diese Flächen wären planungsrechtlich über einen separaten Geltungsbereich zu sichern.



te 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, Schotterrassen, 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* (Jelängerjelleber), *Lonicera henrii* (Geißblatt), *Lonicera heckrotii* (Duft Geißblatt), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein), *Wisteria sinensis* (Blauregen)

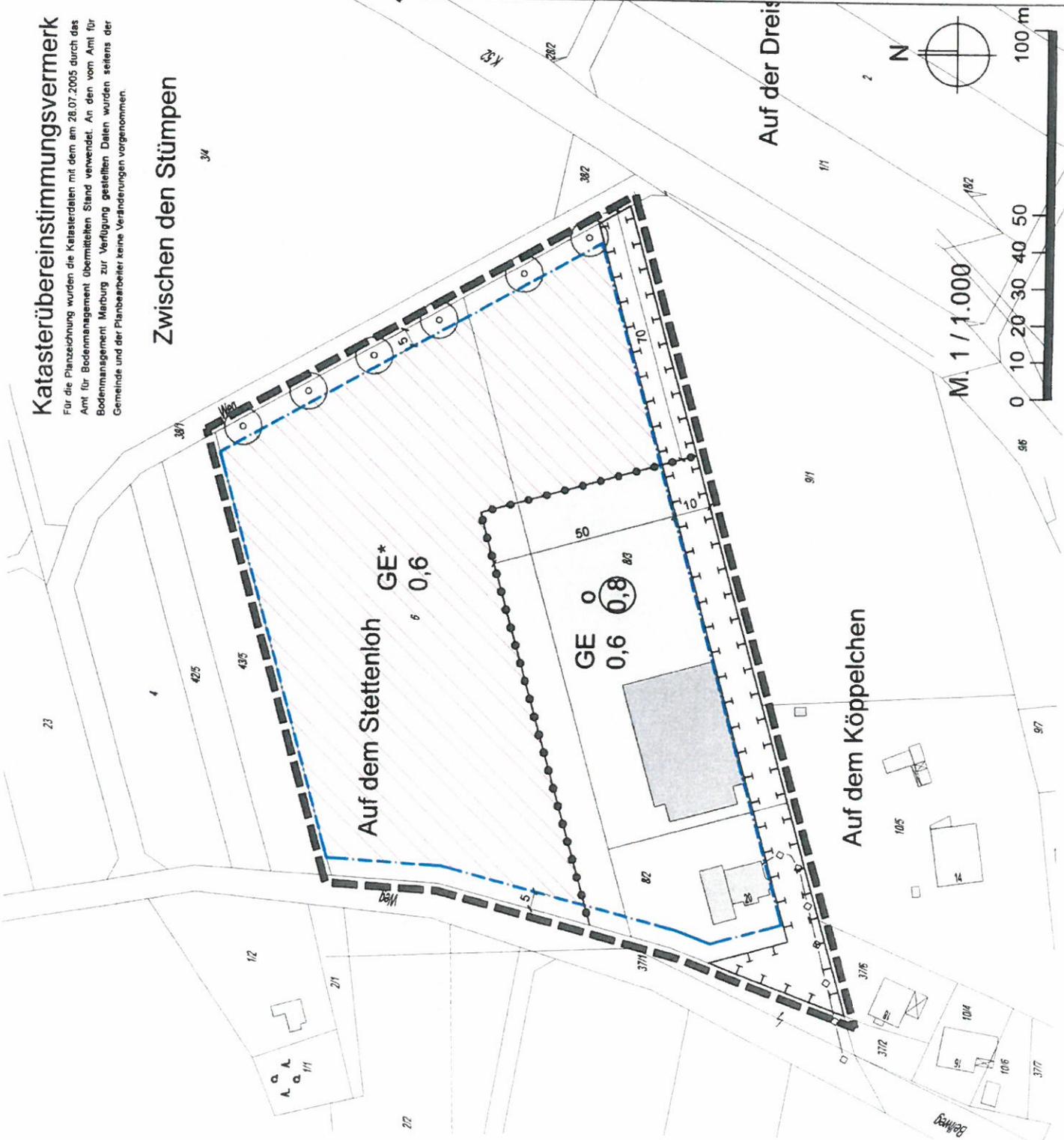
Schnitthecke: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus spec.* (Weissdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten mit dem am 28.07.2005 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.

Zwischen den Stümpfen

3/4



M. 1 / 1.000



Zeichenerklärung

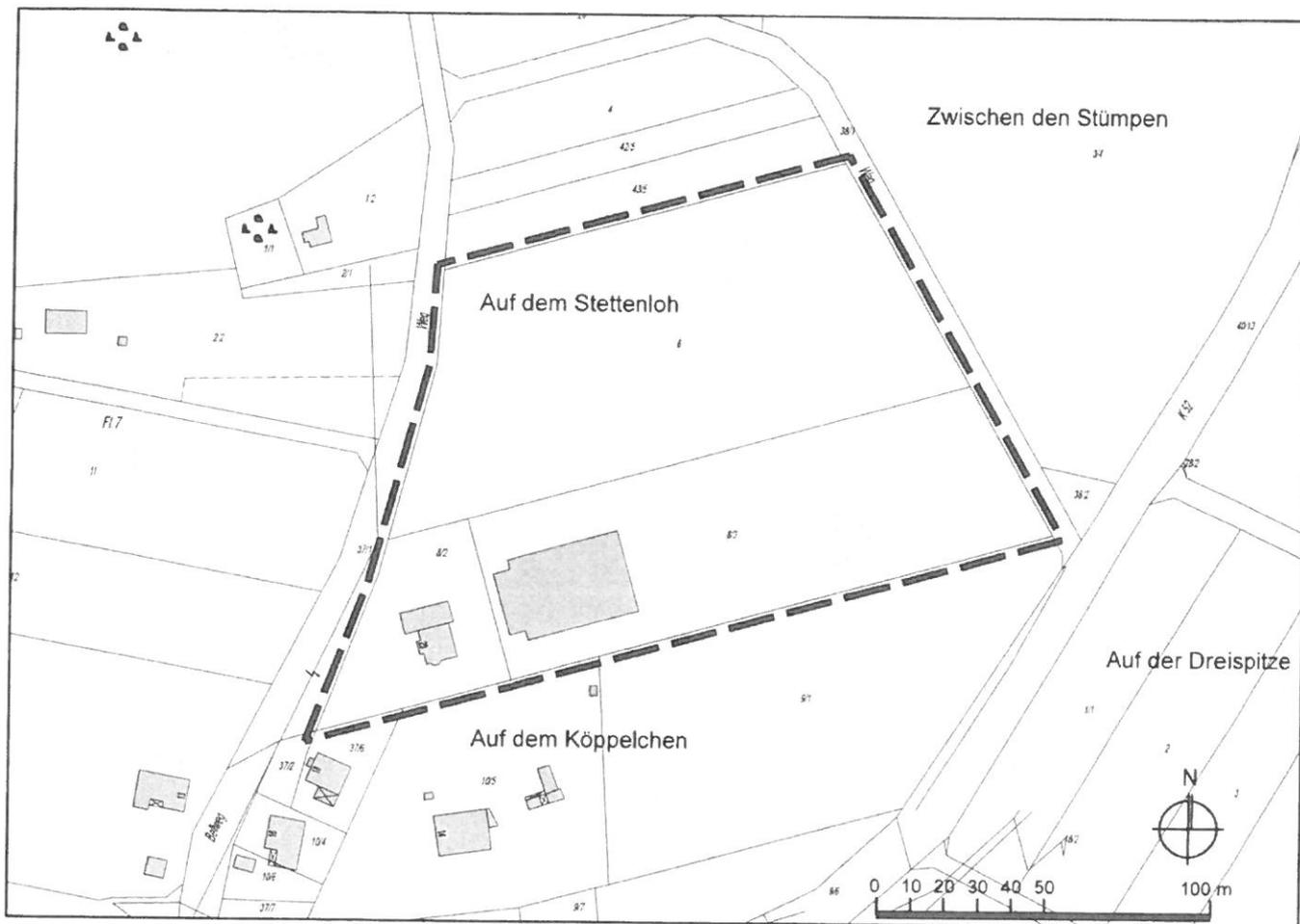
GE	Gewerbegebiet
GE*	eingeschränktes Gewerbegebiet - Lagerflächen
0,6	Grundflächenzahl - GRZ
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
0	offene Bauweise
	überbaubare Grundstücksfläche
	überbaubare Grundstücksfläche für Lagerflächen
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Baumpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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

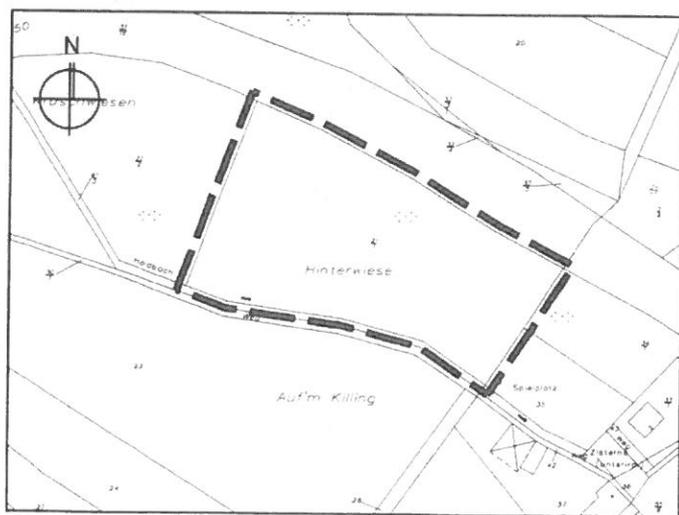
Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Rheinstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL: 06101/592106
FAX: 06101/592108
Mail: info@burothomas.com
www.burothomas.com

Stand: Dezember 2015

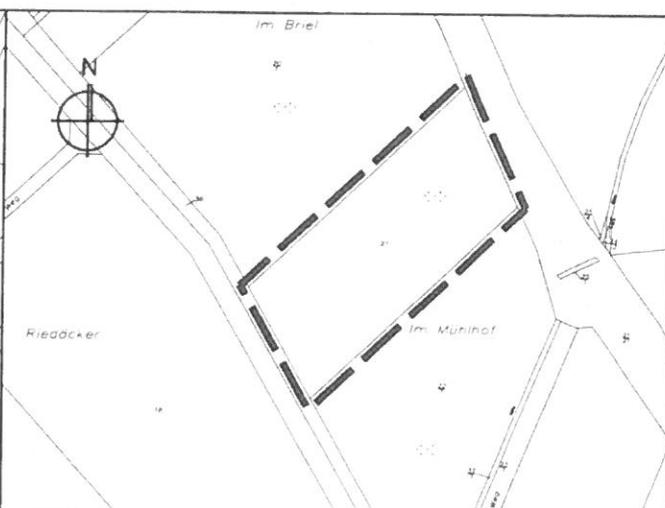
Geltungsbereich 1



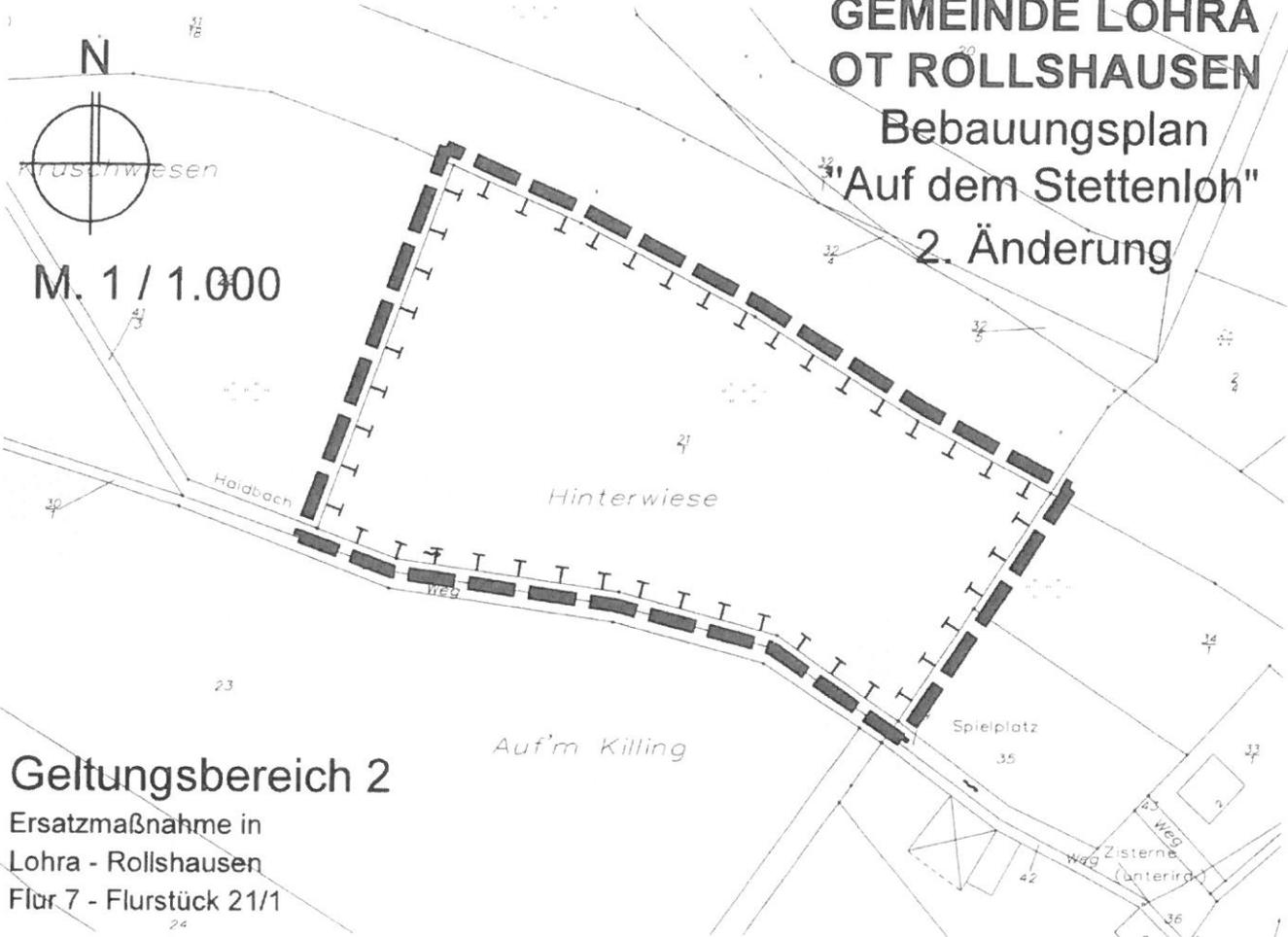
Geltungsbereich 2



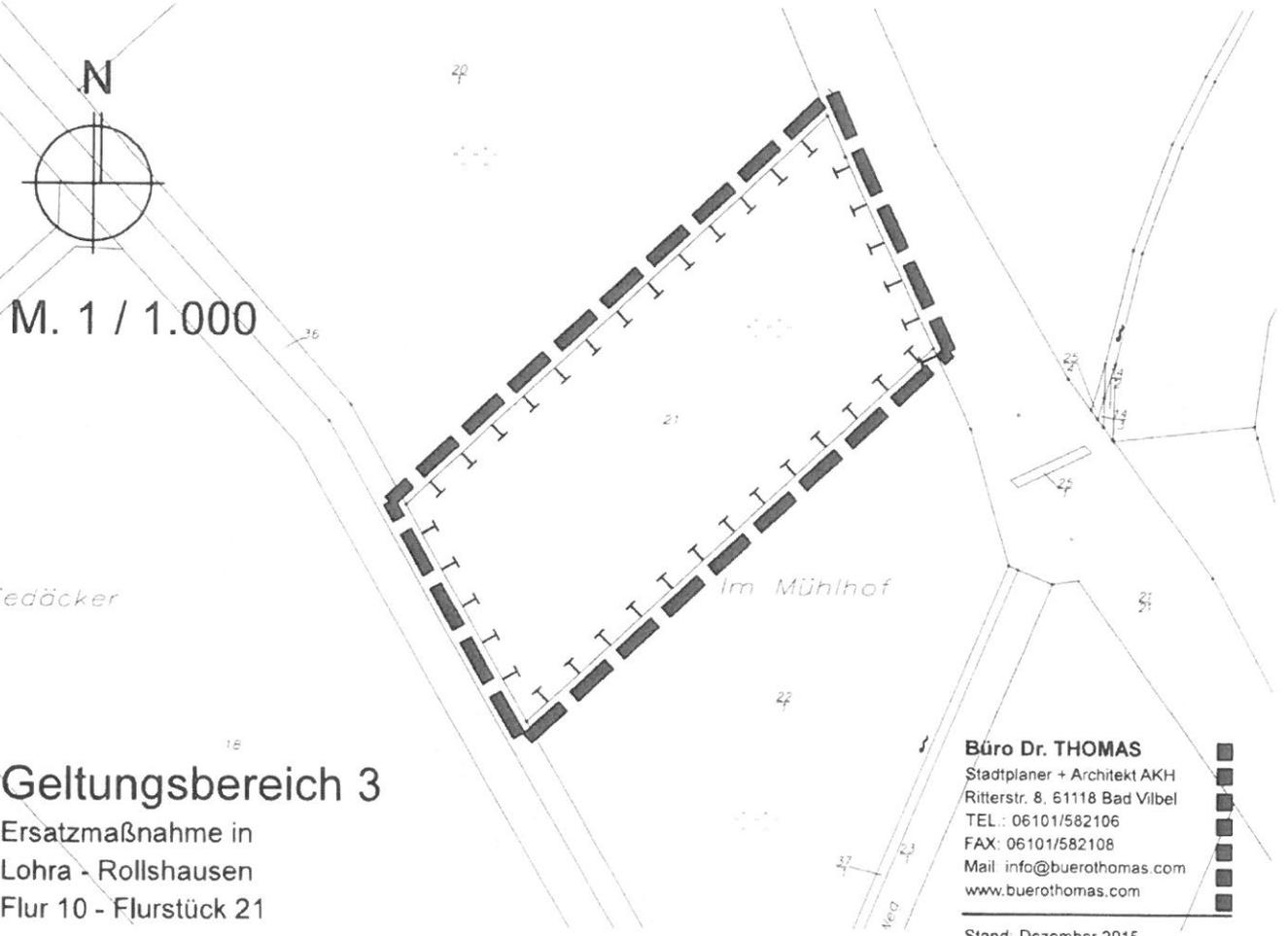
Geltungsbereich 3



**GEMEINDE LOHRA
OT ROLLSHAUSEN**
Bebauungsplan
"Auf dem Stettenloh"
2. Änderung



Geltungsbereich 2
Ersatzmaßnahme in
Lohra - Rollshausen
Flur 7 - Flurstück 21/1



Geltungsbereich 3
Ersatzmaßnahme in
Lohra - Rollshausen
Flur 10 - Flurstück 21

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

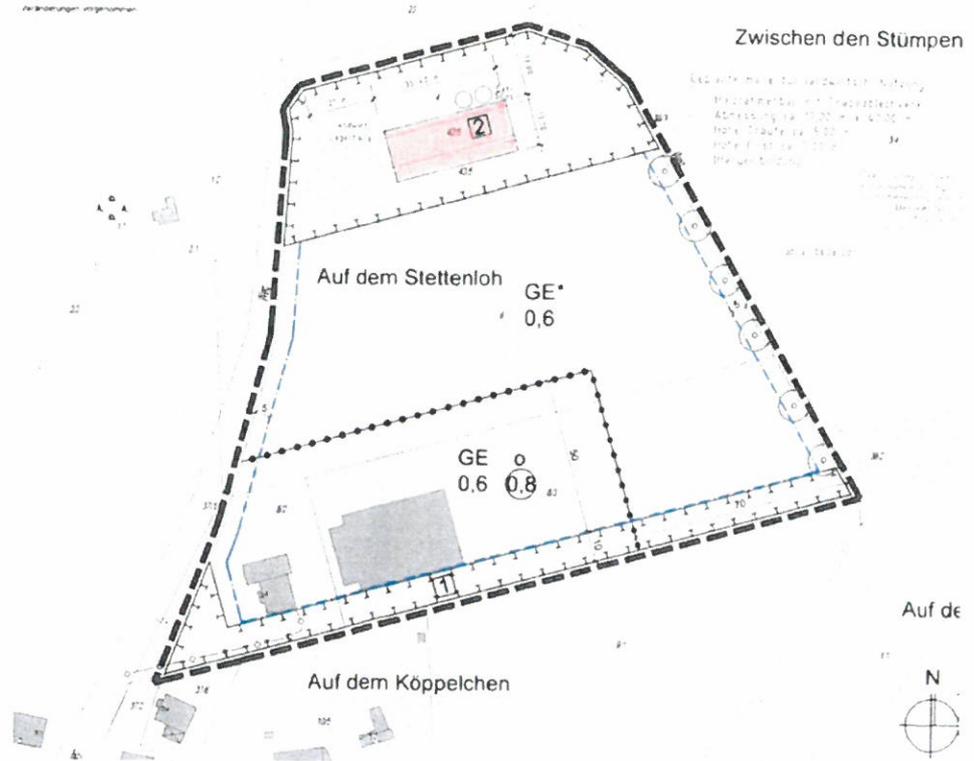
Stand: Dezember 2015



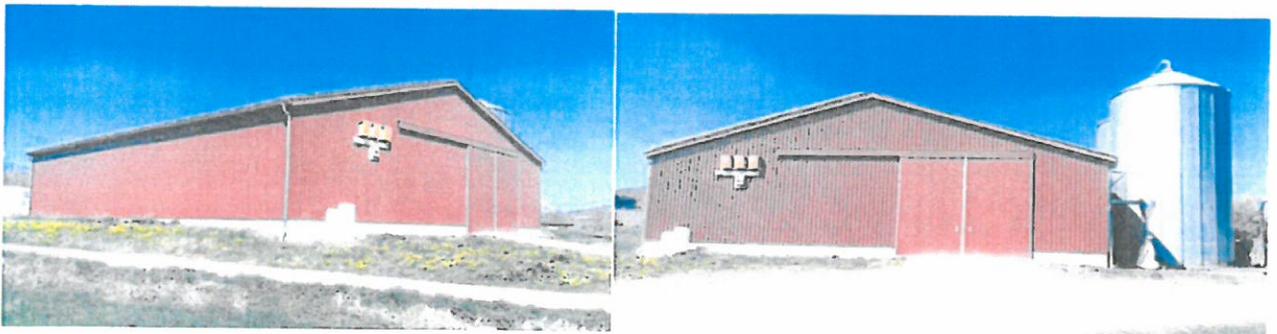
Anhang 2 - Gebäudeplanung

stimmungsvermerk

entstanden mit dem am 28.07.2015 durch das Amt
10 verabschiedet. An dem vom Amt für
10 gestellten Daten wurden keine der
20 Änderungen vorgenommen.



oben: Lageplanskizze - unten vergleichbare Halle



Quelle: IB Heuser, Lohra

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 23.01.1990 (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 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

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