

**BEBAUUNGSPLAN**  
GEMEINDE LOHRHAUPTEN

- ERWEITERUNG -  
Kreis Gelnhausen

Maßstab 1:2000

Bearbeitet: Gelnhausen, im Juni 1966  
Der Kreisausschuß des Landkreises Gelnhausen  
Kreisbauamt - Planungsstelle

Es wird bescheinigt, daß die Höhen und Bezeichnungen  
der Flurstücke mit dem Nachbarn Liegenschaftskatasters  
übereinstimmen.

Gelnhausen, den 3. November 1966

Katasteramt  
I.A.

1:2000

Mit Verf. v. 23. Jan. 1967  
III 3a gem. § 11 BBauG  
unter Auflegen genehmigt  
Weiden, den 2. Jan. 1967  
Der Bürgermeister

Nachtrag:  
Die Erschließungskosten für Straßenbau, Wasser- und Abwasserleitungen in den Neubaugebieten sind bei  
einer Straßenbreite von 7,6 m nach dem Wert von 1,000,- DM/m zu bemessen.  
Öffentliche Parkflächen

Die Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 5. März 1966 und 22. März 1966 durch  
die Gemeindevertretung beschlossen.  
Lohrhaupten, den 3. Nov. 1966

Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister

Der Flanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BauG in der Zeit vom ...  
bis ... auf den Bürgermeisteramt in Lohrhaupten zu jedermanns Einsicht  
nicht offenlegen.  
Die Offenlegung ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Lohrhaupten, den 3. Nov. 1966  
Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister

Gemäß §§ 2, 9 und 10 des BauG vom 25.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 1 der zweiten  
Verordnung zur Durchführung des BauG vom 20.6.1961 (GVBl. S. 86) und der Verordnung  
über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26.6.1960  
(BGBl. S. 429) in Verbindung mit § 5 u. 51 der BOD in der Fassung v. 1.7.1960  
(GVBl. S. 103) wurde diese Erweiterung des Bebauungsplanes in der Sitzung der Gemein-  
devertretung am ... beschlossen.  
Die einzelnen zeichnerischen Darstellungen im Plan haben folgende rechtliche  
Bedeutung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 3 BauG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BNVO)
- Allgemeines Wohngebiet, eingeschossig, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,2
- Allgemeines Wohngebiet, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7
- Dorfgebiet, eingeschossig, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,3
- Dorfgebiet, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6
- Geplante Wohnhäuser - Die Firsttrichtung ist einzuhalten - Die Darstellung der Baukörper ist hinsichtlich Gestalt und Größe unverbindlich. Die Gebäudehöhe an der talseitigen Aus-  
sicht, gemessen von Gelände- bis zum Dachanschnitt, darf bei eingeschossiger Bebauung 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung 8,00 m nicht übersteigen. Die talseitige Gebäudehöhe einschließlich der Firsthöhe darf nicht größer sein als die Gebäudebreite.  
Es sind nur Satteldächer zulässig, deren Steigung bei eingeschossigen Wohnhäusern bis 45°, bei zweigeschossigen Wohnhäusern bis 30° betragen darf. Ausnahmeweise können andere Dächer gestattet werden, wenn auf mindestens zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken Gebäude mit gleicher Dachform errichtet werden. Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke haben verbindlich für sich und ihre Rechtsnachfolger zu erklären, daß die gewählte Dachform von ihnen angeführt wird. Dachaufbauten (Gaupen) sind bei Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen nicht statthaft. Für die Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.
- Baugrenze
- Geplante Baugrundstücksgrenze (unverbindlich)
- Verkehrsflächen vorhanden - geplant
- Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Park, Grünanlage u.ä.)

Soweit die festgesetzte Grundflächenzahl von der zeichnerisch dargestellten bebauten Fläche abweicht, ist letztere für die bauliche Ausnutzung verbindlich.

Lohrhaupten, den 3. Nov. 1966  
Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister

Begründung:  
Da das vorhandene Baugebiet nahezu aufgebraucht ist, beabsichtigt die Gemeinde Lohrhaupten zur Ausweisung neuer Baugebiete und zur Einordnung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einen Bebauungsplan für den gesamten Ortsbereich aufzustellen.  
Außer einem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1951 mit Ergänzungen von 1959 besteht nur ein Teilbebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz für die Ortsteile "Friedrichsberg" und "In der Steine". Die von Geltungsbereich des vorliegenden Planes erfaßten Neubaugebiete sind im Flächennutzungsplan noch nicht enthalten. Von der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes soll aber vorerst Abstand genommen werden, da bei der geringen Ausdehnung der Neubaugebiete dieser Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung ausreichend ordnet.

In dem Geltungsbereich des Planes werden als Neubaugebiete einbezogen: die Ortsteile "Friedrichsberg", "Gartenstraße" und "Kirchenriedern". Obwohl diese Gebiete nicht die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde gefunden haben, kann jedoch die Gemeinde auf deren Ausweisung nicht verzichten. Das gilt in besonderem Maße für die gemeindeeigenen Flächen im Ortsteil "Friedrichsberg". Die hierigen Landwirte müssen aus Erhalt ihrer Existenz infolge der ungünstigen Hanglage in gewissen Gebieten größere Flächen bewirtschaften und sind deshalb nur in Einzelfällen gewillt, Bauland abzugeben. Mit dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 70 u. 80 in der Flur 15 beabsichtigt die Gemeinde das benötigte Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Ausweisung der Neubaugebiete erfolgt in den Hanglagen als eingeschossiges Wohngebiet mit nur 2/3 großer baulicher Grundstücksnutzung und in der Tallage als zweigeschossiges Wohngebiet. Für die bereits bebauten Ortsteile sind im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. In Ortskern sind die Höchstwerte der in § 17(1) der Baunutzungsverordnung (BNVO) festgelegten Ausnutzungszahlen bereits jetzt überschritten. Es sollen deshalb entsprechend der Struktur dieser Gebiete die Höchstwerte der baulichen Nutzung gemäß § 17(6) BNVO höher festgesetzt werden. Städtische Grünflächen und sonstige öffentliche Belange stehen der Höhenbewertung nicht entgegen. Flächen für den Gemeinbedarf sind bereits in ausreichender Größe vorhanden. Als öffentliche Grünfläche ist das Flurstück Nr. 28 - Flur 16 - für das in Bau befindliche Schwimmbad vorgesehen.

Die Erschließung der Neubaugebiete baut auf vorhandenen Ortswegen auf. Die Baugrundstücke in dem Ortsteil "Am Dorfgraben" können erst nach durchgeführter Grenzregelung, alle übrigen nach katasteramtlicher Vermessung bebaut werden. Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesstraße 276 und die Kreisstraße Nr. 920. Beide Straßen führen durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bei einer Veränderung der Ortsdurchfahrts ist von der Straßenverwaltung ein Planstellungsverfahren durchzuführen.

Die Wasserversorgung aus der gemeindeeigenen Wassergewinnungsanlage ist auch für die Neubaugebiete ausreichend. Zur besseren Versorgung der höhergelegenen Baugebiete soll in absehbarer Zeit ein neuer Wasserhochbehälter gebaut werden. Zur Zur Abführung der Abwässer liegt ein landeseigentlich genehmigter Kanalentwurf vor, der zum größten Teil bereits verwirklicht wurde. Die in diesem Entwurf noch nicht erfaßten Neubaugebiete werden in einen Ergänzungsentwurf verplant werden. Auf Grund der Höhenlage kann jetzt schon gesagt werden, daß die Abwasserabfuhr ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Lohrhaupten, den 3. Nov. 1966  
Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister