



Gemeinde Lohra
Ortsteil Lohra

Bebauungsplan **„Auf den Langen Strichen, 9. Änderung -** **Am Lindenstruthsweg“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

Stand: 29. Juli 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr.189)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, in der zuletzt geänderten Fassung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 2.1 Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf max. 10,0 m begrenzt.

Untere Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzend verlaufenden Straße (Oberkante Fahrbahndecke), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Als oberer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (GH) gilt bei geneigten Dächern als oberer Abschluss der Dachfirst und bei Flachdächern (Dachneigung bis 5° - alte Teilung) der obere Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

- 2.2 Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

- 2.3 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis max. 2,5 m durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 und § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und mindestens mit einem Abstand von 5,0 Metern von der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu errichten.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 5.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste (vgl. E. *Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher*) an den im Planteil eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können im Einzelfall bis zu 5,00 m verschoben werden.
- 5.3 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Schotterrasen, Öko-Pflaster, wassergebundene Wegedecke, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).
- 5.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 5.5 Grundstücksvorflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 50% der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, und zu 30% gem. Pflanzliste mit Gehölzen zu bepflanzen.
- 5.6 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ist zu einer Randeingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu entwickeln. Zur Eingrünung sind heimische Bäume und Sträucher gem. gemäß der beispielhaften Pflanzliste (vgl. E. *Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher*) abschnittsweise in Gruppen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher beträgt dabei ca. 1,0 m, der Bäume 10,0-14,0 m. Die Gehölze sind in Abschnitten von ca. 20,0-30,0 m zu pflanzen. Die offenen, dazwischen liegenden Abschnitte von ca. 15,0-20,0 m sind der Sukzession zu überlassen. Die Heckenabschnitte sind in regelmäßigen Abständen (alle 15-20 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

**6. Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen, wobei das Zisternenvolumen innerhalb des Gewerbegebiets (GE) auf max. 10 m³ begrenzt werden kann. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder andernfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Im GE-Gebiet sind Sattel- Walm- Tonnen- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-25° (alte Teilung) zulässig.
- 1.2 Die Errichtung von Flach- oder flachgeneigten Dächern (0° - 10° - alte Teilung) ist nur dann zulässig, wenn eine mindestens extensive Dachbegrünung (Aufbaustärke mindestens 10 cm) erfolgt.
- 1.3 Die Dacheindeckung geneigter Dächer (> 10°) ist in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind fensterlose Fassadenflächen ohne Vor- und Rücksprünge von mehr als 50 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaften Pflanzliste (vgl. E. 1.4 *Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung*) zu begrünen.

3. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Grundstückseinfriedungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Ranken zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand von Zäunen muss mind. 15 cm betragen.

4. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) zulässig.
- 4.2 An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter der Außenwandoberkannte zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten.
- 4.3 Je Baugrundstück sind max. drei Werbefahnen an einem Standort konzentriert bzw. eine Fahne je 3.000 m² Grundstücksfläche zulässig.

- 4.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht wie z.B. Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder vom öffentlichen Raum und den Nachbargrundstücken durch Pflanzung standortgerechter Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,2 Meter oder durch eine Einhausung gegen Einsichtnahme abzuschirmen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.

6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

4. Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten soll gem. § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) *"jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.*

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. *im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder*
2. *das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht."* (§ 35 Abs. 1 HeNatG)

Weiter *"sind Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig."* (§ 35 Abs. 3 HeNatG)

Lichtemissionen sind grundsätzlich auf die GI-Flächen zu beschränken, ein Anleuchten der Randeingrünung oder darüber hinaus ist nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

5. Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

6. Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

E. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden)

1. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

1.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

1.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

1.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec. (nur heimische Arten)</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

1.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	