BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "HAUPTSTRASSE - ZENTRALER BEREICH" ORTSTEILE CRUMBACH UND OCHSHAUSEN

	WA				WB	MI			SO
	WA 1 WA 1*	WA 2	WA 3	WA 4		MI 1	MI 2	MI 3	
GRZ	0,3	0,35	0,4	0,45	0,6	0,6	0,4	0,6	0,8
GFZ	1,25	1,2	1,2	1,5	1,5	0,9	1,2	1,5	

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand 08/2025
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung
- SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hauptstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNOV)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- GFZ Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- IV Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Q öffentliche Grünfläche: Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Baum, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Ga/St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze
- 38/195 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB), siehe Hinweis 3.8
- Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Ver- und Entsorgers, der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G Gehrecht, auch zugunsten der Allgemeinheit
- GF/A Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- W Wasser
- K Kanal
- S Strom
- Altstandort

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, geändert d. Gesetz vom 26. April 2022

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, geändert d. Gesetz vom 14. Juni 2021

der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 14. Juni 2021 und

der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, geändert d. Gesetz vom 03. Juni 2020.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 4a, 6 und 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Abweichend hiervon sind innerhalb des WA 1* und WA 4 Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig. Generell unzulässig sind innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

1.1.2 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die in § 4a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Generell unzulässig sind die in § 4a Abs. 3 BauNVO genannten, ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.1.3 Im Mischgebiet (MI) wird die zulässige Art der Nutzung durch § 6 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.1.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Hauptstraße" („SO-Nahversorgung-Hauptstraße") gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist die Anlage und der Betrieb eines großflächigen Einzelhandels für Lebensmittel-Vollsortimenter mit Getränkemarkt zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf hierbei 2.500 m² nicht überschreiten. In den Obergeschossen sind darüber hinaus Mischgebietsnutzungen gem. § 6 BauNVO mit Ausnahme der unter 1.1.3 als unzulässig festgesetzten Nutzungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilbaugebieten durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl an maximal zulässigen Vollgeschossen (Z), in einigen Teilbaugebieten auch zusätzlich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen ist bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Vorgaben des § 6 HBO bleiben hiervon unberührt.

1.3.2 Die entlang der Nordwestseite der Hauptstraße festgesetzte Baulinie ist mit der oberirdischen Gebäudefassade einzuhalten. Abweichend hiervon bleibt ein Rücksprung der Gebäude bis zu 5 m auf max. 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge zulässig.

Abweichend zulässig sind darüber hinaus:

- Weitere Gebäuderücksprünge bis zur Gesamtlänge des Gebäudes, sofern die Baulinie durch ein Vordach eingehalten wird
- Überschreiten der Baulinie durch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen um bis zu 1,0 m sowie um Vordächer und Windfänge bis 2,0 m.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb dieser festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen auch die Errichtung von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die den im Baugebiet gelegenen Grundstücken dienen, zulässig.

1.5 Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind mindestens 30 Prozent der Wohnungen in jedem neu errichteten Gebäude so herzustellen, dass sie baulich für eine soziale Wohnraumförderung des Landes Hessen geeignet sind. Dies gilt auch für Gebäudeaufstockungen (bezogen auf die neu errichteten Wohnungen) und für Ersatzbauten. Bei der Berechnung können Nachkommastellen abgerundet werden.

1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Die als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten Flächen sind als Grünfläche entsprechend zu gestalten. Die Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Auf dem Flurstück 38/175 („Berliner Platz") sind dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Anlagen (z.B. Spielflächen und -geräte, Fußwege, Toiletten, Skulpturen) zulässig.

1.6.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz" festgesetzte Fläche ist als Spiel-, Aufenthalts- und Freifläche zu gestalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 + 16d BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB)

1.7.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen im Allgemeinen Wohngebiet, im Besonderen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenlinensteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen. Ergänzend kann die Versickerung in unmittelbar angrenzende Pflanzflächen auf dem Grundstück erfolgen. Ausgenommen hiervon sind gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet und im Besonderen Wohngebiet, die aus technischen oder wasserrechtlichen Belangen eine vollständige Versiegelung erfordern.

1.7.2 Die Oberflächenbefestigungen von Erschließungsflächen und Wegen sind zur Minderung der Überwärmung in hellen Materialien auszuführen, hiervon ausgenommen sind kontrastreiche Leit- und Warnelemente zur Herstellung von Barrierefreiheit.

1.7.3 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (Rückhaltung in Zisternen) und zu versickern, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung als Brauchwasser bleibt zulässig.

1.7.4 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht verwenden. Die Zeiträume der Beleuchtung sollten zudem möglichst sparsam sein und die Farbtemperatur unter 2200 K liegen, sofern hiervon die Anforderungen an die Verkehrssicherheit nicht nachteilig berührt sind. Die Regelungen des § 35 HeNatG sind zu beachten.

1.8 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Innerhalb des „SO-Nahversorgung" sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Berücksichtigung MI-Richtwert der TA-Lärm).

1.8.2 Einkaufswagen-Sammelboxen im Außenbereich müssen so angelegt sein, dass von ihnen keine Lärmbelästigungen der benachbarten Wohnbebauung ausgehen kann.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.2 Im WA, WB und MI ist je angefangener 200 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens oder sonstigen Verlusts sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden. Ebenfalls hierauf angerechnet werden können Pflanzverpflichtungen nach 2.1.2 oder zeichnerisch zur Anpflanzung dargestellte Baumstandorte. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 3.7 aufgeführten Baumarten. Ersatzweise kann statt der Pflanzung vom Bäumen die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Sträuchern/Hecken erfolgen; jeder nach Satz 1 erforderliche Baum ist durch eine mindestens 10 m² große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss zu ersetzen. Ein Ersatz der bei Stellplätzen zu pflanzenden Bäume (siehe Punkt 2.1.2) durch Sträucher/Hecken ist nicht zulässig.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Bei Abgang ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. der fachlichen Vorschriften vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

2.1.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.1.2 Für je vier angefangene Stellplätze ist zur Überschattung ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang mind. 14 cm) in eine vegetationsfähige Baumscheibe (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfläche o.ä.) von mindestens 10 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für Stellplätze, die auf Grundlage anderer rechtlicher Regelungen durch Fahrradstellplätze ersetzt werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind durch Bepflanzung von anderen Verkehrs- und Grünflächen sowie von Nachbargrundstücken abzugrenzen. Dies gilt nicht für Stellplätze, die nach § 6 (10) HBO unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig sind. Zur Gehölzauswahl sind klimafeste und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (s. Punkt 3.7).

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Nr. 16d + 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets sind als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z.B. Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen, Rasen). Der Rasenanteil darf hierbei max. 60 Prozent betragen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig. Auf § 35 Abs. 9 HeNatG zur Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten wird verwiesen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

3.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden, bei Anbauten und Aufstockungsmaßnahmen werden begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis höchstens 20 Altgrad empfohlen, sofern sich keine abweichenden Anforderungen aus dem Denkmalschutz ergeben.

3.2 Bei der Bebauung der Flächen sind die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. So darf mit Verweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Entfernung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Winterhalbjahr (1. Oktober bis zum 28./29. Februar) durchgeführt werden.

3.3 Auf die Vorgaben der §§ 35 (*Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten*) und 37 (*Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen*) HeNatG wird hingewiesen.

3.4 Es wird empfohlen, Dächer von sämtlichen baulichen Anlagen mit einem Neigungswinkel von bis zu 20 Altgrad ab einer Dachfläche von 20 m² inkl. Dachüberstände vollständig zu begrünen. Es wird empfohlen, mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm, zu verwenden. Bei Dächern von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie Lager- und Produktionshallen können in besonders begründeten Einzelfällen geringere Substratstärken verwendet werden.

3.5 Sofern eine Begrünung des Daches ohne wesentliche statische Änderungen oder aus anderen Gründen nicht möglich ist, sollen alternative Begrünungen hergestellt werden. Hierfür sind standortgerechte mittel- oder großkronige Laubbäume oder zusätzlich eine 10 m² große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück zu empfehlen. Der Ersatz sollte durch die Pflanzung von Bäumen oder durch mit Sträuchern begrünte Flächen im Verhältnis ein Baum oder 10 m² mit Sträuchern begrünte Fläche (mit Bodenanschluss) zu 20 m² nicht angelegter Dachbegrünung erfolgen.

3.6 Es wird empfohlen, oberirdische Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen. Grenzständige Außenwände sind von der Empfehlung ausgenommen.

3.7 Zur Anpflanzung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

Baumarten 1. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleiche
Quercus rubra - Amerikanische Roteiche
Tilia cordata - Winterlinde

Baumarten 2. Ordnung
Carpinus betulus - Hainbuche
Pyrus pyraster Wildbirne
Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' - Kugelrobinie
Sorbus aria - Mehlbeere

Zur Anpflanzung innerhalb des Straßenraumes werden ergänzend zudem folgende weitere Baumarten bzw. -sorten (1. und 2. Ordnung) empfohlen, die hitzetolerant sind:

Baumarten 1. Ordnung
Alnus x späthii - Purpurerle
Fraxinus ornus - Blumenesche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus petraea -Traubeneiche
Quercus frainetto „Trump" - Ungarische Eiche
Tilia tomentosa „Brabant" - Silber-Linde
Ulmus „Lobel" - Schmalkronige Stadtulme

Bäume 2. Ordnung
Acer monspessulanum - Dreilappiger Ahorn
Carpinus betulus „Frans Fontaine" - Säulenhainbuche „Frans Fontaine"
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata" - Thüringische Mehlbeere
Styphnolobium jap „Regent" - Perl-Schnurbaum

3.8 Die im Geltungsbereich gelegene denkmalgeschützte Gesamtanlage ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Vorgaben des § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird hingewiesen.

3.9 Bodenfunde sind gemäß § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeindeverwaltung Lohfelden oder der Unteren Denkmalbehörde (Landkreis Kassel) unverzüglich zu melden.

3.10 Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 Abs. 4 HWG und § 55 WHG darauf verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es anfällt. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Es wird empfohlen, beim Einbau von Zisternen zweistufige Modelle zu verwenden, da sie neben dem Nutzvolumen auch ein Retentionsvolumen aufweisen und zur Regenrückhaltung und zur Reduzierung des Oberflächenwasser-Abflusses beitragen können.

3.11 Die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Lohfelden in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.12 Heizölverbraucheranlagen sind nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel unaufgefordert anzuzeigen.

3.13 Die Installation von Erdwärmesonden und -kollektoren ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, § 35 AwSV ist zu beachten. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

3.14 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB): Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, bei der Neuerrichtung und Aufstockung von Gebäuden, bei Gebäudeanbauten sowie der Sanierung von Dächern der Bestandsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), sofern sich keine abweichenden Anforderungen aus dem Denkmalschutz ergeben.

Die genannten Anlagen sollen so ausgeführt werden, dass Flach- /Pultdächern unter 20 Altgrad Dachneigung gleichzeitig als Gründächer angelegt werden können.

3.15 Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle sind die „Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" (StAnz. 46/2015, S. 1150 ff.) zu berücksichtigen.

3.16 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Bodenverdichtungen der nicht überbauaren Flächen z.B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.

3.17 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten und einzuhalten.

3.18 Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

3.19 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst Darmstadt zu benachrichtigen.

3.20 Es sind die §§ 6 bis 10 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zu beachten, welche je nach Stellplatzanzahl und Gebäudenutzung zwingend die Ausstattung mit Leitungs- und Ladeinfrastruktur vorsehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohfelden hat in der Sitzung am 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "Hauptstraße - Zentraler Bereich" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 26.05.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.01.2023 bis einschließlich zum 06.02.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 21.08.2023.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.09.2025 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 09.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom XX.XX.20XX bis einschließlich dem XX.XX.20XX. Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom XX.XX.20XX bis einschließlich dem XX.XX.20XX.

Der Bebauungsplan wurde am XX.XX.20XX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lohfelden, den ....
Jäger, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am XX.XX.20XX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

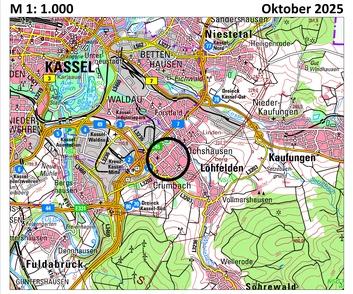
Lohfelden, den ....
Jäger, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 61
DER GEMEINDE LOHFELDEN
ORTSTEILE CRUMBACH UND OCHSHAUSEN

"HAUPTSTRASSE - ZENTRALER BEREICH"

- ENTWURF -

M 1: 1.000 Oktober 2025



akp_
Stadtplanung + Regionalentwicklung
König Kunze Partnerschaft
Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
Friedrich-Ebert-Str. 153 | 34119 Kassel
Tel. 0561 70048-68 | post@akp-planung.de

hö/tk/wu/ws 09.10.2025