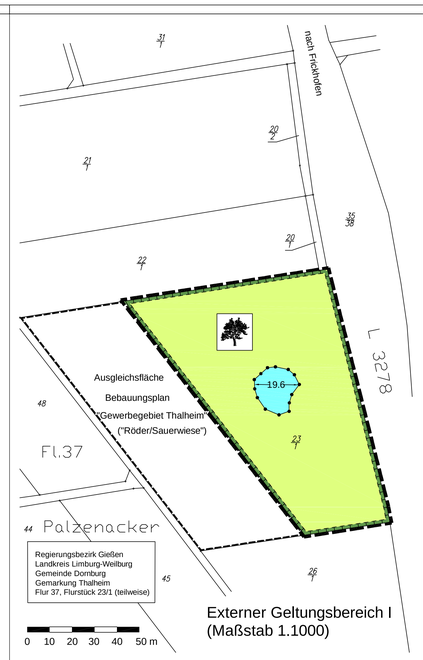
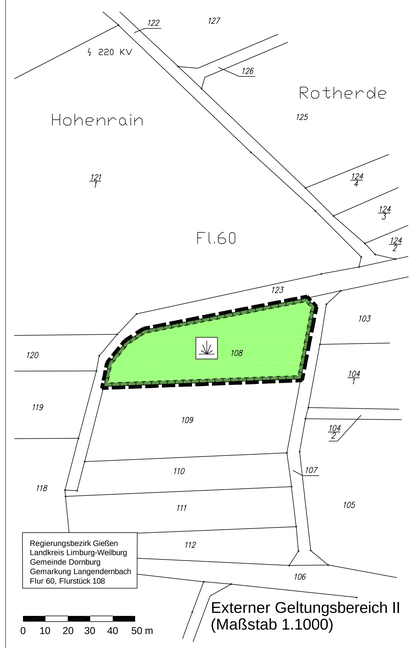
Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 2WO	II
0,4	0,8
ED	30-45°



Externer Geltungsbereich I
(Maßstab 1.1000)



Externer Geltungsbereich II
(Maßstab 1.1000)

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 30-45° — Dachneigung
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- oberirdisch (20 kV-Freileitung)
- unterirdisch (E=Mittelspannungskabel, K=Abwasserkanal)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Streuobstwiese
- Entwicklung von Feldgehölz
- Entwicklung einer Feuchtfläche
- Natürliche Sukzession
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.00 — Maßangabe in Meter
- Vorschlag für Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit der BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die mittlere maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
Traufhöhe bei I Geschoß = 4,50 m / Firsthöhe bei I Geschoß = 9,0 m;
Traufhöhe bei II Geschoßen = 6,50 m / Firsthöhe bei II Geschoßen = 11,0 m.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Mitte des Baugrundstückes im natürlich gewachsenen Gelände im Mittel.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Bauteile wie Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu einer Tiefe von 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Zusammenhang nicht breiter als 3,00 m sind.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dornburg.

1.5 Baugebot (§ 176 BauGB)
Mit dem Baugebot wird die Verpflichtung verbunden, innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtspflichtigen Genehmigung zu stellen.

1.6 Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a. Die öffentlichen Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

b. Im externen Geltungsbereich I "Feldgehölz" ist eine Feldholzinsel anzulegen. Zur Anpflanzung sind die Gehölze der Pflanzliste 1.7 d zu verwenden. Die Fläche ist randlich mit einem Strauchstreifen aus standortypischen Gehölzen von mind. 10 m Breite abzupflanzen. In der Mitte des Feldgehölzes ist eine Feuchtfläche (300 qm) mit unterschiedlichen Ufermeigungen anzulegen (max. Tiefe 0,80 m).

c. Die Fläche des externen Geltungsbereiches II ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ein Übergreifen der aufkommenden Gehölze auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu verhindern.

d. Die gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (pro Laubbaum 20 qm, pro Laubstrauch 2 qm). Folgende Gehölze sollen hierbei bevorzugt verwendet werden:

Bäume:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), Winterlinde (Tilia cordata), Obst- und Nußgehölze als Hochstamm.
Sträucher:
Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna und C. laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

e. Zur Eingrünung des Baugebietes ist im Nordosten mindestens ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum pro Baugrundstück zu pflanzen (Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

f. Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Streuobstwiese im Hauptgeltungsbereich ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.

1.8 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Je 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) oder ein Obstbaum (vgl. Pflanzliste 1.7 d) zu pflanzen und zu erhalten.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)
Die gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Sammelausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Baugrundstücke, Erschließungsstraßen), zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs.1 Nr.1 HBO)
Im Geltungsbereich sind für alle Wohngebäude Satteldach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Flach- und Pultdächer sind nur für Garagen und Carports zulässig. Die Dachneigung wird auf 30 bis 45° alter Teilung festgesetzt. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 4,0 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breite nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Traufläge betragen.

2.2 Einfriedungen (§ 87 Abs.1 Nr.3 HBO)
Zu öffentlichen Flächen sind Holz-, Maschendraht- und Metallzäune ohne Zaunsockel sowie Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Die Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zur Bodenoberfläche besitzen und sind mit geeigneten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

2.3 Wege- und Aufenthaltsflächen/Stellplätze (§ 87 Abs.1 Nr.4 HBO)
Die privaten Wege- und Aufenthaltsflächen sowie die Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) auszuführen.

2.4 Vorgärten (§ 87 Abs.1 Nr.5 HBO)
In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnen- und Containerflächen sind in geeigneter Weise einzugrünen.

2.5 Fassaden (§ 87 Abs.1 Nr.5 HBO)
Großflächige Fassaden von mehr als 15 qm Ansichtsfläche sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stück/lfm Wand).

2.6 Dachflächenwasser (§ 87 Abs.2 Nr.3 HBO)
Das auf Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und wiederzuverwenden. Pro 100 qm projizierter Dachfläche sind mindestens 2 Kubikmeter Speichervolumen vorzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den Kanal anzuschließen.
Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, kann das überschüssige Wasser auf den Grundstücken versickert werden.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Bodendenkmäler (z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Dornburg zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.2 Versorgungsleitungen
Der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung beträgt jeweils 7,0 m beidseits der Leitungsachse. In diesem Bereich sind Baumanpflanzungen nicht zulässig. Bei Baumanpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter unterirdischer Versorgungsanlagen muß der Abstand zwischen Baum- und Gasrohrachse bzw. Kabel 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Belonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muß. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,5 m verringert werden.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3.3 Brauchwassernutzung
Der Einbau von Brauchwasseranlagen wird empfohlen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 getroffen werden.

3.4 Erdaushub
Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zur Geländemodellierung zu verwenden.

4. Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 19. Dezember 1994

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Siegel _____ (Datum)

_____ (Unterschrift - Katasteramt)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg am 11.09.1997 beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 27.04.1998 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 25.05.1998 bis einschließlich 12.06.1998 durchgeführt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte in der Nassauischen Neuen Presse am 16.05.1998.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 13.05.1998 bis einschließlich 24.06.1998 durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB am 13.07.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben sowie dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich in der Nassauischen Neuen Presse am 20.07.1998. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.07.1998 bis einschließlich 28.08.1998.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO am 26.01.1999 als Satzung beschlossen.

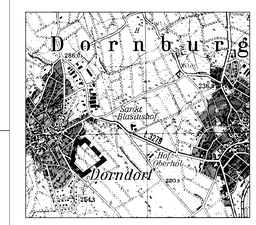
Dornburg _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift - Bürgermeister)

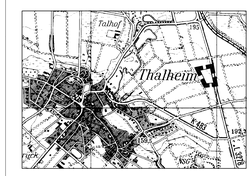
BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte ortsüblich in der Nassauischen Neuen Presse am ..... Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Dornburg _____ (Datum)

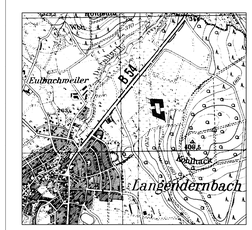
(Siegel) _____ (Unterschrift - Bürgermeister)



Übersichtskarte 1:
Hauptgeltungsbereich



Übersichtskarte 2:
Externer Geltungsbereich I



Übersichtskarte 3:
Externer Geltungsbereich II

GEMEINDE DORNBURG

BEBAUUNGSPLAN "FLURSTRASSE"

Maßstab: 1:500 Datum: Januar 1999

Bearbeitet: ks/us Gezeichnet: us File: Flurstrasse.dwg

Gesellschaft für Landschafts- und Bauleitplanung bR

Dipl.-Ing.Landschaftsarchitektin
Katharina Sackenheim
Chemnitzer Straße 41
63452 Hanau
Tel.: 0177/3734895

Darmstädter Straße 55
63456 Hanau
Tel.: 06181 / 6703-76
Fax: 06181 / 6703-79
E-Mail: GLB-Hanau@t-online.de

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Veilcherweg 2, 35428 Langgöns
Tel.: 06447 / 9220-51 Fax: -41
Mobil: 0177 / 3613917
E-Mail: U.Stuedemann@t-online.de

Bearbeitet mit: BAULEIT CAD