Gemeinde Dornburg
Ot. Langendernbach

Bebauungsplan
"Auf dem Acker II"

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1:1000

PFLANZLISTE

Bäume (heimisch)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (heimisch)

Amelanchier ovalis	Echte-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus - Arten	Weißdorn
Cytisus purpureus	Purpur-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe, Scharzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum (Pulverholz)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Obstgehölze

Apfel x Obstgehölz Cox Orange Renette, Jacob Lebel, Roter Boskoop, Winterambour, Rhein. Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Geheimrat Oldenburg, Klarapfel, Roter Berlepsch, Goldrenette aus Blenheim, Closter
Birne x Obstgehölz Clapp's Liebling, Conference, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gellerts Butterbirne
Himbeere x Obstgehölz "Preußen"
Kirsche x Obstgehölz "Gr. schwarze Knorpelkirsche"
Mirabelle x Obstgehölz "Nancy"
Reneklode x Obstgehölz "Oullins"
Zwetsche x Obstgehölz Hauszw., Erfinger Frühzw.

Mindestens eine Fassade pro Gebäude ist zu beranken.

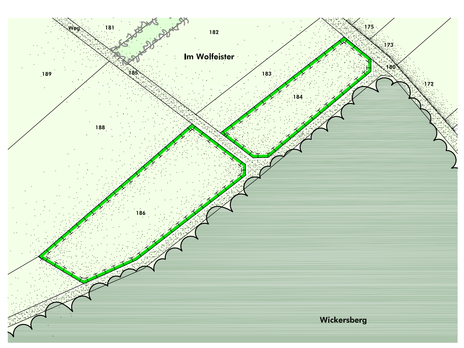
Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis-Arten , vor allem C. alpina-
Alpen-Waldrebe u. C. vitalba - Gew.Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera-Arten v. a. L. caprifolium - Jelängerjelieber
Rosa-Arten v. a. R. arvensis - Feldrose
Rubus fruticosus Echte Brombeere
auch:
Hydrangea petiolaris Rankende Hortensie
Parthenocissus-Arten Wilder Wein
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Wisteria sinensis Blauregen

KOMPENSATIONSFLÄCHE

(§ 9, Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flurstücke 184 (2003 m²) und 186 (3769 m²) der Flur 58, Gemarkung Langendernbach



M. 1:1500

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den im Bebauungsplan festgelegten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen. Aufgrund der sichtexponierten Lage werden hier nur hochwüchsige, großkronige Laubbäume zugelassen:
Winterlinde Tilia cordata, Esche Franxinus excelsior, beide Eichenarten Quercus Robur, Quercus Petraea
Anzahl: 21 Stück, wie im Plan festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Sämtliche öffentliche Grünflächen sind nach den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Es darf weder gedüngt werden, noch darf eine Biozidbehandlung erfolgen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
(§ 9. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksbegrenzungen

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Sie sind in Lebendbauweise aus Gehölzarten der Pflanzenliste oder/ und mit Zäunen ohne Sockel herzustellen. Als Zaunanlagen sind einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung zu verwenden (dorftypische Struktur). Natursteintrockenmauern ohne Vermörtelung in labiler Bauweise (ohne Betonfundament) sind in einer max. Länge von 20 m zulässig.
(§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflachen sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon sind mind. 40% mit heimischen standorttypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.
(§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Obst-/ Laubbäume

Pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein autochthoner Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9, Abs.1 Nr.20 BauGB)

Baumbestand

Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen ist dauerhaft, auch während der Bauzeit auf einer Fläche von 2,50m x 2,50m (Bäume II. Ordnung) bzw. 4,0m x 4,0m (Bäume I. Ordnung) freizuhalten (von Überbauung, Versiegelung). Er ist durch geeignete Maßnahme gegen äußere Einflüsse (z.B. Befahren, Materiallagerung im Wurzelbereiches, Austrocknung) zu schützen. Hierzu ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.
(§ 9Abs.1 Nr.25 BauGB)

Koniferen

Das Anpflanzen von Koniferen wird auf einen max. Mischungsanteil zu den Laubgehölzen von 10% beschränkt.
(§ 9, Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Flächenbefestigungen

Befestigungen für Hof- und Wegflächen, sowie für Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung wie z. B. Rasenflächen, Schotterrasen, Ökopflaster, wassergebundene Decke o.a. zu erstellen. Stellplätze, Wege und Garagenzufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite erstelllt werden.
(§ 9, Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zisternenbau

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsfläche

Die Kompensationsflächen in Langendernbach bestehend aus intensiv genutzten Wirtschaftswiesen, entlang des Waldrandes, sind zum Waldvorsaum auszubilden. Hierzu sind gem. Landschaftsplan - Maßnahmen mehrere Gehölzhecken aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Pflanzabstand in versetzten Reihen im 1,5m x 1,5m Raster).

Außerdem werden gem. Landschaftsplan - Maßnahmen punktuell Laubbaumhochstämme eingestreut. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Die verbleibenden Zwischenbereiche sind durch nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen in extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln:
- In den ersten 5 Jahren hat die Mahd zweimal jährlich (Mitte Juli / Anfang August sowie Anfang bis Ende September); in den darauffolgenden Jahren einmal jährlich (Ende August bis Ende September) zu erfolgen. Die Mahd (Mahdhöhe 10cm) ist von innen nach außen mit Balkenmähern durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tierwelt). Das Mahdgut ist abzutransportieren und soll landwirtschaftlich genutzt werden.
- Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 1.3. bis 1.7. ausgeschlossen.
- Eine Düngung der Wiesen ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt
(§ 9, Abs.1 Nr.20 BauGB)

Erdaushub

Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Geländemodellierung einzubauen.
(§ 9, Abs.1 Nr.20 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Im Bereich der Erschließungsstraße sind kleinkronige Laubgehölze gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen und deren Unterpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
(§ 9Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zuwegungen

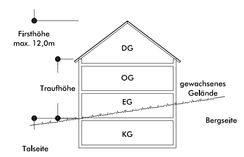
Hauszuwegungen bis zu 1,50 m Breite in wasserdurchlässiger Ausführung sind zulässig.

Kinderspielplatz

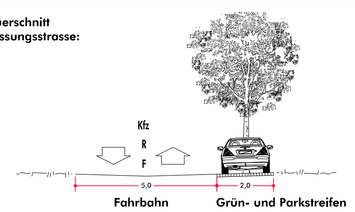
Der Spielplatz ist als naturnahe Spiellandschaft zu gestalten. Hierbei sollen in der Hauptsache Naturbaustoffe (Felsen, Baumstämme, Geländemodellierungen, Pflanzen) zur Gestaltung des Spielgeländes verwendet werden. Konventionelle Kinderspielgeräte können punktuell eingestreut werden. Bei der Auswahl der Pflanzen in Aufenthaltsbereichen sind mögliche Gesundheitsgefährdungen (Giftpflanzen zu beachten.
Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein und wegen der angrenzenden Straßen eingezäunt werden. An den Grundstücksausgängen sind Sicherungen vorzusehen, dass ein Hineinlaufen in den Straßenverkehr unterbunden wird (Auffanggeländer, Schleusen). Die Einfriedungen müssen mindestens 1,0m hoch sein. Sie sind so zu gestalten, dass ein Klettern daran erschwert wird. Spitzen und scharfe Kanten sind an und auf Einfriedungen nicht zulässig (siehe hierzu auch Punkt 7.4).
(§ 9Abs.1 Nr.15 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN

Trauf- und Firsthöhe:
Maximale Trauf- und Firsthöhen, ausgehend von dem tiefsten Anschnitt des talseitig gewachsenen Geländes. Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.



Regelquerschnitt Erschliessungsstrasse:



PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II o	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise (o = offene Bauweise)
DE-65	Dachneigung (mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen)	

FH max. 12,0m — **max. Firsthöhe** (gem. Erläuterung)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier "Feldweg" - wassergebundene Decke

P — **Öffentliche Parkfläche**
wassergebunden Decke

Fussweg
wassergebunden Decke

Hauptversorgungsleitungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

20 KV - Leitung

Schutzstreifen
7,0m von der Leitungsachse

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
öffentlich

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Streuobstwiese
extensiv zu nutzen, bei gleichzeitiger Erhaltung bestehender Obstbäume, Lichtungsschnitt alle 5- 10 Jahre

Sukzessionsfläche "Feldgehölz"
gelenkte Sukzession, Rückschnitt alle 10-15 Jahre

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfl.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

Erhaltung von Gehölzstreifen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 81 HBO 2002 (ehemals §87 HBO) i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB

1. Die Dachneigung wird auf 28° bis 45° festgesetzt.
2. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zulässig.
3. Dachaufbauten sind zulässig.
4. Farbe und Material der Dacheindeckung sind ortsüblich und landschaftstypisch zu wählen.

VERLAUFSPROTOKOLL B-PLAN - 1. ÄNDERUNG

1. Beschluss durch die Gemeindevertretung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB am 06.03.2003
2. Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. §13 Abs. 3 BauGB vom 14.07.04 bis 16.08.04 (einschl.)
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsverfahrens am 30.06.04
4. Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.04 bis 16.08.04 (einschl.)
5. Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §1 Abs. 6 BauGB dem Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange am 20.09.04
6. Beschluss über die Abwägung der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch die Gemeindevertretung am 20.09.04
7. Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 20.09.04
8. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. 12 BauGB

am _____

GESETZLICHE GRUNDLAGEN (1. Änderung)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), ber. 1998 (BGBL. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 15.12.2001 (BGBl IS. 3762)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichtgs.- u. WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung in der Fassung 13.06.2002 (GVBL. 2002Nr. 14 S. 274)
5. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL. 1 S. 102)
6. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

BEGRÜNDUNG:

Am 17.06.1997 wurde der Bebauungsplan "Auf dem Acker II" im Ortsteil Langendernbach, der Gemeinde Dornburg als Satzung beschlossen. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich folgende Notwendigkeiten ergeben, die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung vollzogen werden:

-Integration eines Kinderspielplatzes auf der gemeindeeigenen Parzelle 217, statt der vorgesehenen Baufläche.

-Barrierefreie Umgestaltung des vorhandenen Fußweges (Flurstück 190) und Verlegung entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 196, gleichzeitig Herausnahme und Rückbau des ausgewiesenen und gebauten Fußweg im Bereich des Flurstückes 191.

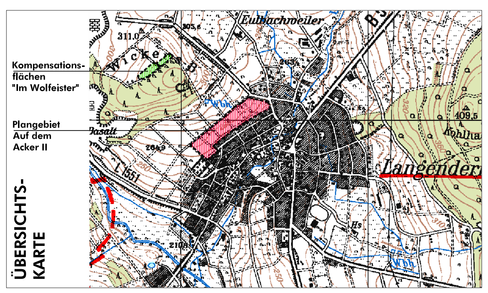
-Errichtung eines Wendeplatzes im Bereich der Friedenstraße am Friedhof mit Integration von 3 PKW-Stellplätzen.

-Verlegung der Kompensationsfläche Flurstück 41, Flur 37 in der Gemarkung Thalheim (Bezeichnung Palzenacker) und der geplanten 5m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 199-206).

Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, sie wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§9 Abs. 16 BauGB

Bis zur Inbetriebnahme der Gruppenkläranlage Langendernbach/ Wilsenroth sind Kleinkläranlagen gem. DIN 428 1,Teil 1 einzubauen.

ÜBERSICHTS-KARTE