

Gemeinde Dornburg, OT Langendernbach

(14)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wingertsbergstrasse“

2001

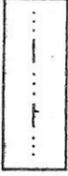
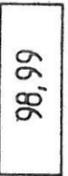
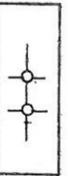


I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.S.2141)
Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987
(BGBl.I.S.889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des
Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und
Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I.S.2081)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990(BGBl.I.S.132) zul. geändert
durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl.I.S.655), zul. Geändert durch
Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl.I
S.775,793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGB.I 1991, S58)

II. Zeichenerklärung

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücknummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, sonstige Planzeichen

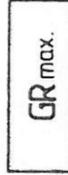
Art. der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

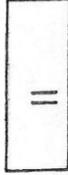


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

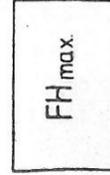
maximal zulässige Grundfläche



Zahl der Vollgeschosse –Höchstmaß



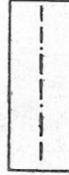
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß :



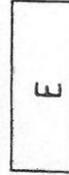
Firsthöhe wird auf den tiefsten Geländeanschluß des Gebäudes bezogen

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 Bau GB

Baugrenze

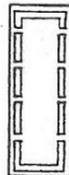


nur Einzelhäuser zulässig

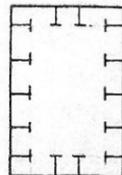


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zu belastende Fläche
wasserdurchlässig befestigt

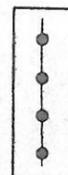


Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 Bau GB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
hier: Pflanzung einer 3 reihigen Gehölzhecke mit Saumbereichen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

IIIa. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:

1.1 Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasen-Kammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

1.2 Maßnahmen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

a) Anlage einer 3-reihigen Gehölzhecke mit Saumstreifen, insg. 7 m breit, vor der nördlichen Ansicht

b) Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 12 Obstbaum-Hochstämmen und Extensivierung der vorhandenen Vieleschnittwiese auf dem nordöstlichen gelegenen Flurstück 92

c) ergänzende Anpflanzungen, mit einheimischen standortgerechten Arten sind zulässig

2. Anpflanzungen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Je 200 qm Freifläche wird 1 Baum 2. oder 3. Ordnung gepflanzt.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 (4) BauGB) i.V.m. § 87 HBO:

§ 1: Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (gem. § 87 (1) Nr. 1 HBO)

1. Die Firsthöhe wird auf den tiefsten Geländeanschluss des Gebäudes bezogen und soll 10 m nicht übersteigen

2. Die Dacheindeckung erfolgt mit dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien

3. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45°. Bei untergeordneten Bauteilen (Gauben, Zwerchhäuser) sind auch größere Neigungen zulässig. Garagen und PKW-Stellplätze (Carpports) dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden.

4. Die Garage wird seitlich angeböschd und mit einem Grasdach versehen

Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87 (1) Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden.

Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Holzzäunen oder Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke können zugelassen werden, sofern ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung eingehalten ist. Mauersockel sind unzulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (gem. § 87 (1) 1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, nicht einheimische standortfremde Arten dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 20 %) angepflanzt werden.

2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

3. Die Fassaden von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87 (2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser auf den Dachflächen werden in einer Zisterne aufgefangen und als Brauchwasser verwendet.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87 (2) Nr. 4 HBO):

Das Aushubmaterial wird – soweit es nicht zur Wiederverfüllung von Baugruben und seitlichen Anböschungen der Garage verwendet wird – gegen Nachweis auf eine geeignete Erdeponie verbracht