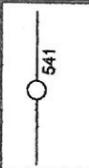
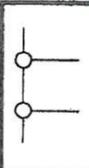


Gemeinde Dornburg, Ortsteil Wilsenroth

Bebauungsplan „Nordöstlich der Lahnstraße“



Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
Fl. 3 u. 4	Flurnummer
	Polygonpunkt
473	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

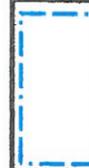


Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
FHmax	maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
a	Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 15m und bei Doppelhäusern 25m nicht überschreiten darf
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

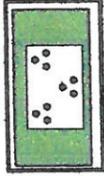
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
Z	hier: Anliegerweg
A	hier: Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)



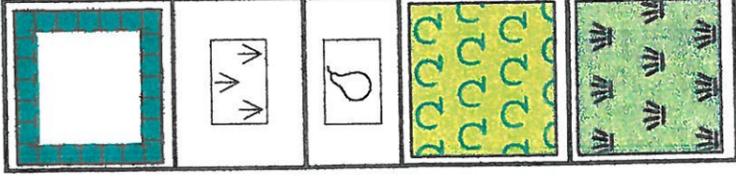
Abwasserkanal

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)



Hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.3

hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Nachpflanzungen im Obstbaumbestand (Plankarte 1)

hier: Entwicklungsziel Anlage einer Streuobstwiese (Plankarte 1)

hier: Entwicklungsziel Umwandlung des Fichtenbestands auf Parzelle 65 in einen gestuften Waldsaum aus Laubsträuchern und -bäumen 2. Ordnung (Plankarte 2)

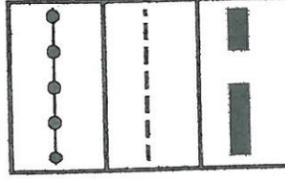
hier: Entwicklungsziel Extensivwiesennutzung mit Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vor dem Waldrand auf den Parzellen 64 und 65 (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)



Erhalt von Bäumen; Ausfälle sind zu ersetzen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)6 BauGB:
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
2. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) Nr. 1 BauNVO:
Für die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 3.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).
 - 3.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
2. Zur Dacheindeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, Dachpfannen oder Schiefereindeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau und rot.
3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
4. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß).

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

1. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.
2. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - naturbelassene Holzzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenaustausch von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
2. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.