Gemeinde Dornburg
Ot. Wilsenroth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "In der Betz"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 (2) BauGB i.V.m. §23 (3) BauNVO
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß in nicht überbaubare Grundstücksflächen ist entgegen § 23 (3) BauNVO nicht zulässig.

gem. § 9 Abs. 1 (4) BauGB
Garagen und Stellplätze sind auf dem rückwärtigen Teil der nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

gem. § 9 Abs. 1 (20) BauGB
Die Flächenbefestigungen der Grundstücke sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden. Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (-gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.
Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).
Das auf Dachflächen und Terrassen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 25 Liter/m² projezierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
Zur Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die in den nachfolgenden Bewirtschaftungsregeln aufgeführten Flurstücke bzw. Flurstücksabschnitte als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

gem. § 9 Abs. 1 (25) BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. den Bewirtschaftungsregeln zu gestalten und zu pflegen (siehe hierzu auch landschaftspflegerischer Planungsbeitrag und Antrag auf Befreiung gem. § 15d (2) HeNatG) . Laubbäume (Pflanzqualität min. H, 3XV, 12-14) sind durch einen Dreibock zu verankern. Bei Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität min. H, 10-12) ist ein Baumpfahl ausreichend. Baumscheiben müssen eine Mindestgrösse von 6m² haben und sind im Verkehrsraum durch Aufkantungen gegen Befahren zu schützen.
Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen ist 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.

BEWIRTSCHAFTUNGSREGELN:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 145)

- Rodung aller (100%) nicht - heimischen Gehölze (v. a. Fichte) und aller Birken
- Beseitigung aller bestehenden Zäune
- Entwicklung einer Streuobstwiese durch zeitnahe Entwicklung von artenreichem Grünland mit Hilfe des Verfahrens der Heugrassaat. Erhalt der vorhandenen Obstbaumhochstämme, Ergänzung durch Neupflanzung von drei Obstbaumhochstämmen gem. Pflanzliste
- Extensive Bewirtschaftung, wahlweise als Wiese, Weide oder Mähweide. gem. den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes und des Antrages auf Befreiung gem. §15d (2) HeNatG
- Nach Abgang der Obstbäume im Bereich zwischen Hütte und Verlängerung Niederstraße (3 Kirschen, 1 Zwetschge, 1 Birne) sind 3 Obstbäume in einem bewirtschaftungsfähigen Raster zu pflanzen.

private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstücke 144/1 und 144/2)

- Umwandlung eines 6 m breiten Steifens in extensive Grünlandnutzung (max. zweischurige Mahd)

verbleibende Grünflächen

extensive gärtnerische Nutzung d. h. :
- kein Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel und synthetischer Düngemittel,
- naturnahe Gestaltung und Nutzung (Verwendung heimischer Gehölze, Gemüsegartennutzung, Natursteinsatz, Trockenmauern statt Betonmauerwerk)
- ein- bis zweischurige Wiesenbereiche anstatt Intensivrasenflächen - max. 1/3 der Grundstücksfläche darf von Intensivrasen eingenommen werden.
- Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzpflanzungen zulässig,
- Koniferenhecken und Weihnachtsbaumpflanzungen sind unzulässig

Flurstück 144/1:

-Erhalt eines Kirsch- und eines Apfelhochstammes. Nach natürlichem Abgang sind die Bäume durch Obstbäume gem. Pflanzliste zu ersetzen
- Pflanzung eines zusätzlichen Obstbaum-Hochstammes gem. Pflanzliste

Flurstück 144/2:

-Erhalt eines Apfelhochstammes. Nach natürlichem Abgang des Baumes ist ein Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen
- Pflanzung zweier zusätzlicher Obstbaum-Hochstämme gem. Pflanzliste

Die Neupflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Bebauung durchzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (in den ersten 10 Jahren jährlicher, fachkundiger Erziehungsschnitt, danach alle 5 Jahre fachkundiger Erhaltungsschnitt). Hierzu zählt auch der zum Erhalt festgesetzte Obstbaumbestand.

PFLANZLISTE

Bäume (heimisch)

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

Sträucher (heimisch)

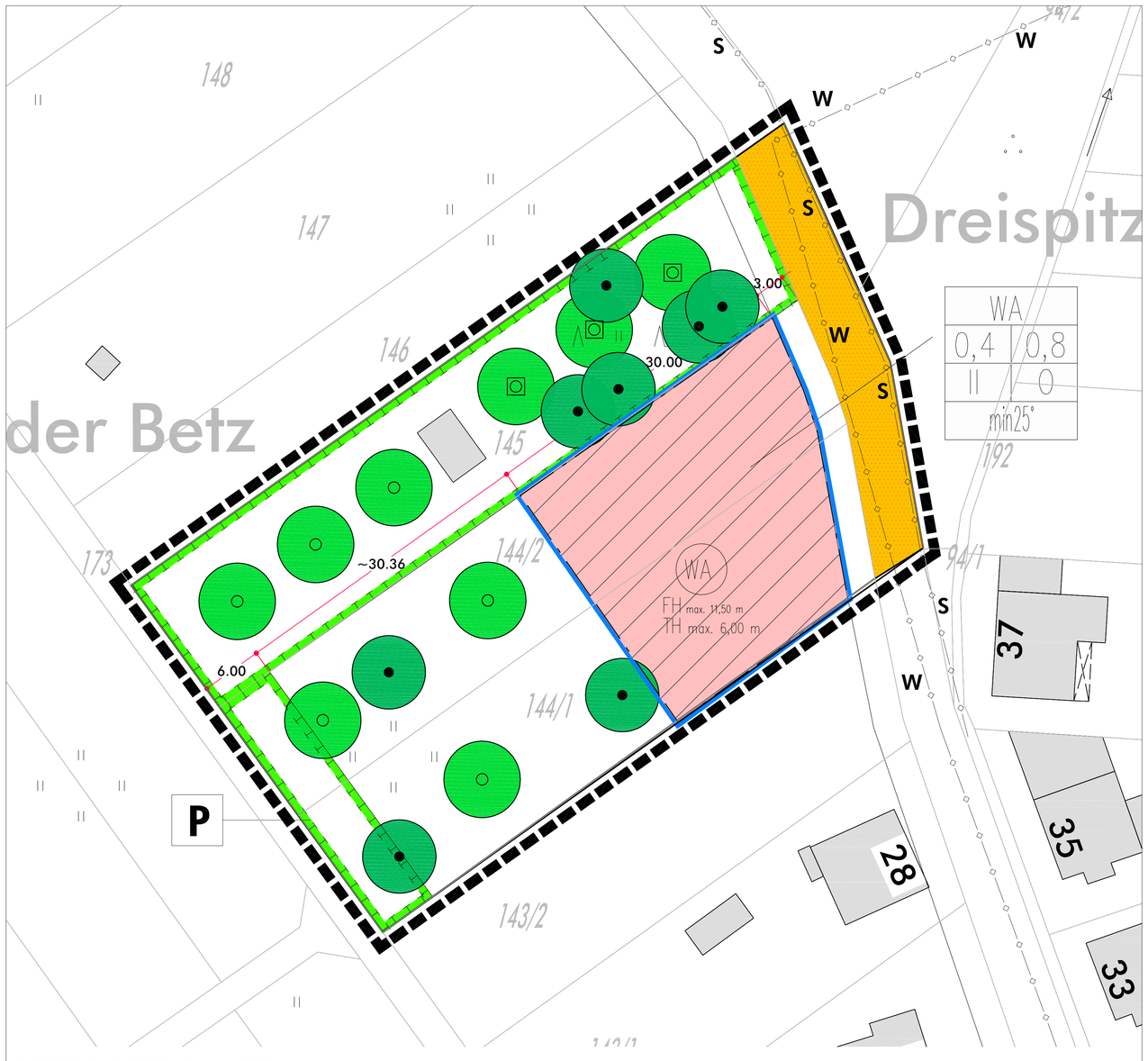
Amelanchier ovalis	Echte-Felsenbirne	Prunus spinosa	Schlehe, Scharzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum (Pulverholz)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus - Arten	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose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

Obstgehölze
- Apfel = Obstgehölz Boskoop, Gelber Edelapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette aus Blenheim, Gravensteiner, Jacob Lebel, Luxemburger Renette, Lord Suffield, Schafnase, Rote Stennrenette, Westerwälder Grünapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel,

Hessische Regional- und Lokalsorten:
Allendorfer Rosenapfel, Cromelor, Dorheimer Streifling, Gacksapfel, Hammeldeinchen, Hartapfel, Heuchelheimer Schneeapfel, Siebenschläfer, Dillheimer Auapfel
- Birne x Obstgehölz Conference, Frühe von Trévoux, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Vereinsdechantbirne
- Himbeere x Obstgehölz "Preußen"
- Kirsche x Obstgehölz "Gr. schwarze Knorpelkirsche" - Mirabelle x Obstgehölz "Nancy"
- Reneklode x Obstgehölz "Oullins"
- Zwetsche x Obstgehölz Hauszw., Erfinger Frühzw.

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

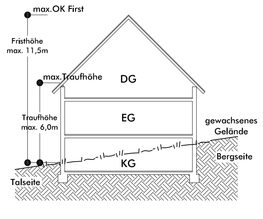
Clematis-Arten , vor allem C. alpina- Alpen-Waldrebe		auch:	
u. C. vitalba - Gew.Waldrebe		Hydrangea petiolaris	Rankende Hortensie
Hedera helix	Efeu	Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera-Arten v. a. L. caprifolium -	Jelängerjelieber	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa-Arten v. a. R. arvensis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



PLANZEICHNUNG TEIL I A, M. 1: 250

ERLÄUTERUNG zur max. Trauf- und Firsthöhe

Maximale First- und Traufhöhe, ausgehend vom tiefsten Anschnitt des talseitig gewachsenen Geländes.



GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 81 HBO 2002 i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB u. bedingt auch §13 HBO 2002

Dachform- und gestaltung:
Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind hier ausdrücklich unzulässig. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachneigung muß min. 25° betragen. Für Dachbegrünungen sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen (min. aber 5°) zulässig. Es ist hartes Material in den Farben anthrazit, grau oder braun zu verwenden. Ausdrücklich unzulässig sind blaue u. grüne Farben, zementfarbene Materialien, großmaßstäblich gewellte Faserzementplatten, unbesandete Dachpappe, glänzende und edelengobierte Dacheindeckungen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Fassade:
Die Farbgestaltung ist in weißen und erdfarbenen Tönungen zulässig.

Nebenanlagen:
Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig (siehe auch Dachform- und gestaltung). Stellplätze, Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen, etc. sind -soweit sie nicht aufgrund anderer Rechtsvorschriften in versiegelter Form herzustellen sind- als wasserdurchlässige Fläche auszubilden.

Zweiter Rettungsweg
Bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr dürfen gem. §13 Abs. 3 HBO 2002 keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen.

Erdaushub:
Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

Einfriedungen:
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. Im räumlichen Geltungsbereich ist Weidenutzung möglich. In den hierfür vorgesehenen Bereichen können entsprechenden Weidezaunanlagen (möglichst temporäre, mobile Anlagen) errichtet werden.

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB) + PLANZEICHEN

(Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. Erläuterung)
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 23 BauNVO)

TH max 6,00 m — **Traufhöhe maximal**

FH max 11,50 m — **Firsthöhe maximal**

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,8
II	0
min 25°	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise (o= offene Bauweise)
Dachneigung (mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen)	

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

Straßenverkehrsflächen
Erschließungsstrasse, asphaltiert

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

unterirdisch
S= Stromkabel
W = Schmutzwasserkanal

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)

P — **Ausgleichsfläche, privat**
extensive Grünlandnutzung

Anpflanzen von Bäumen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen nach Abgang des vorhanden Baumbestandes
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

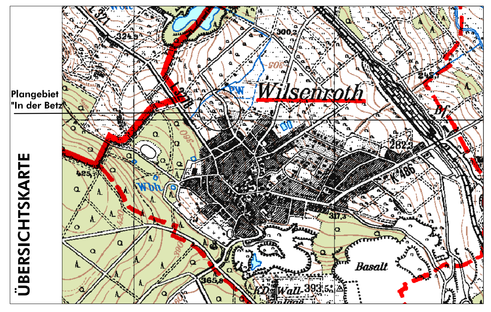
VERLAUFSPROTOKOLL

1. Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gem. § 12 BauGB am 27.04.04
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs.1 BauGB am 27.08.04
3. Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB vom 09.09.04 bis 11.10.04 (einschl.)
4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vom 09.09.04 bis 11.10.04
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsverfahrens am 30.10.04
6. Durchführung des Auslegungsverfahrens vom 08.11.04 bis 10.12.04
7. Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §1 Abs. 6 BauGB aus der Bürgerbeteiligung und dem Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange am 20.01.05
8. Beschluss über die Abwägung der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch die Gemeindevertretung am 20.01.05
9. Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 20.01.05
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. §12 BauGB am 26.02.05

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850)
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
6. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

ÜBERSICHTSKARTE



Sichtvermerk des Regierungspräsidiums:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

SATZUNG DER GEMEINDE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg hat aufgrund des §10 BauGB und der §§5 und 51 HGO in der jeweils gültigen Fassung in Ihrer Sitzung am 20.01.05 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "In der Betz" im Ot. Wilsenroth, bestehend aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil, sowie die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Vorschriften gem. §81 HBO als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Dornburg, den _____

Der Gemeindevorstand

-Hilbert-, Bürgermeister

dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt
in der kornwies 25
65 599 dornburg
n: 0 64 36 . 60 23 33 x: 0 64 36 . 60 23 56
m: 0173 . 88 64 900
e: info@dp-freiraum.de i: www.dp-freiraum.de

projekt-nr. 04.32		index -	
projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "In der Betz" 65599 Dornburg- Wilsenroth		
phase	Satzung		
nummer 01	datum 06.02.05	massstab 1:250	
format 100,0 x 69,4	datei 01-g.dwg	gezeichnet dp	