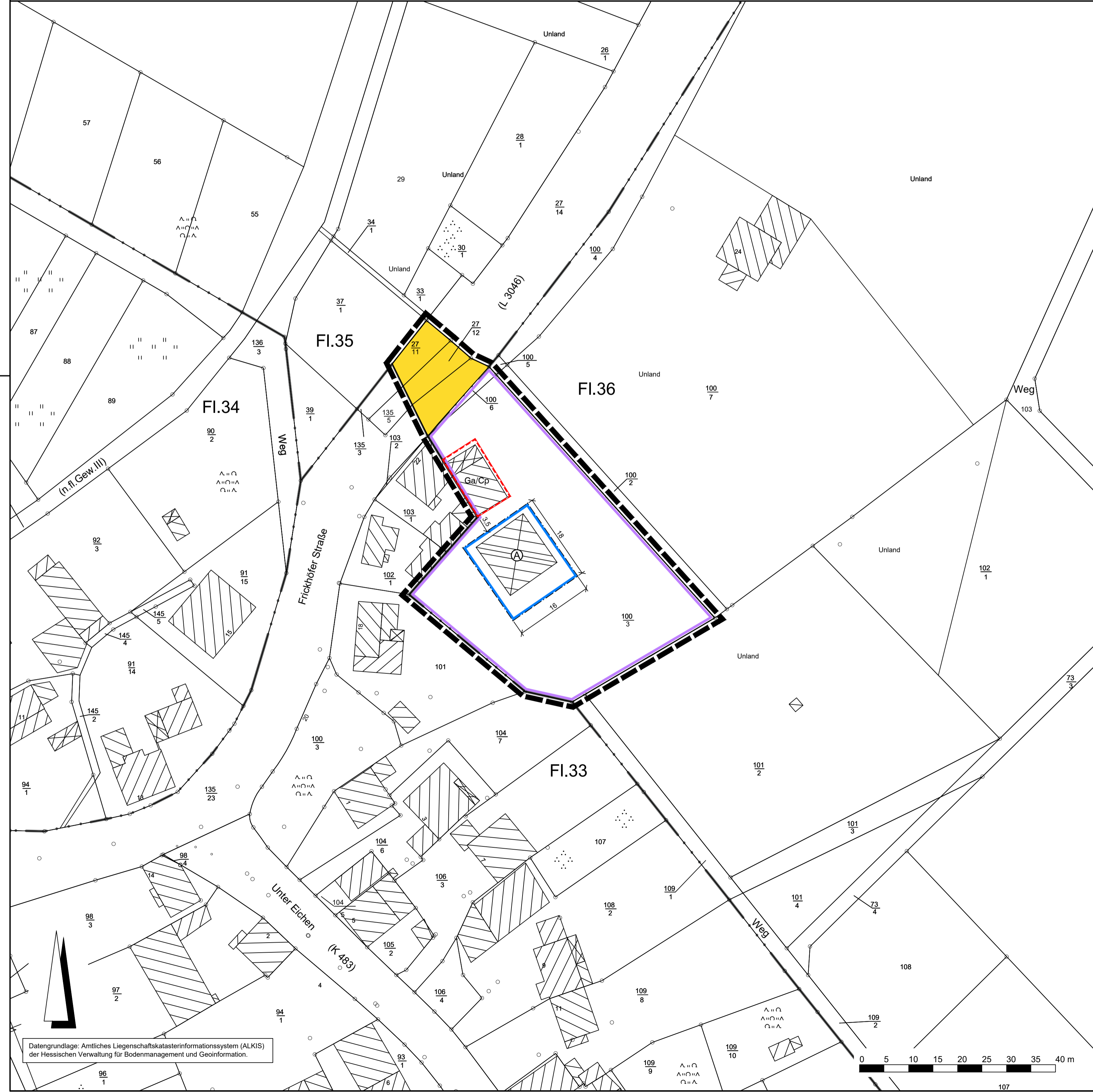


# Gemeinde Dornburg, Ortsteil Thalheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frickhöfer Straße"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018  
 (GVBl. 2018 S. 198).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Fl. 36 Flurnummer
- 100/3 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Ga Garagen
- Cp Carport
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB:  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von max. 210 m<sup>2</sup> und max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die Oberkante Gebäude wird auf max. 10,0 m über unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO:  
 1.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem Baugrundstück.  
 1.2.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten ist bis zu max. 1,0 m zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,5 überschritten werden.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:  
 Die in der Festsetzung 1.1 genannte Nutzung zugehöriger Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie oberirdische PKW-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
 Garagenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:  
 2.1.1 Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 40°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.  
 2.1.2 Dachaufbauten wie bspw. Dachgauben und Zwerchhäuser sind allgemein zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:  
 Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:  
 Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Mind. 20 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum 50 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>.

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)
 

<b>Bäume:</b>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i>	Kultur-Apfel
<i>Malus domestica</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus domestica</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus serotina</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus communis</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	
<b>Sträucher:</b>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeine Hasel
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Spindelstrauch
<i>Euonymus europaeus</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Gew. Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 3.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dornburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.4 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzuhehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 3.5.2 Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am \_\_\_\_\_
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_
- Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dornburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

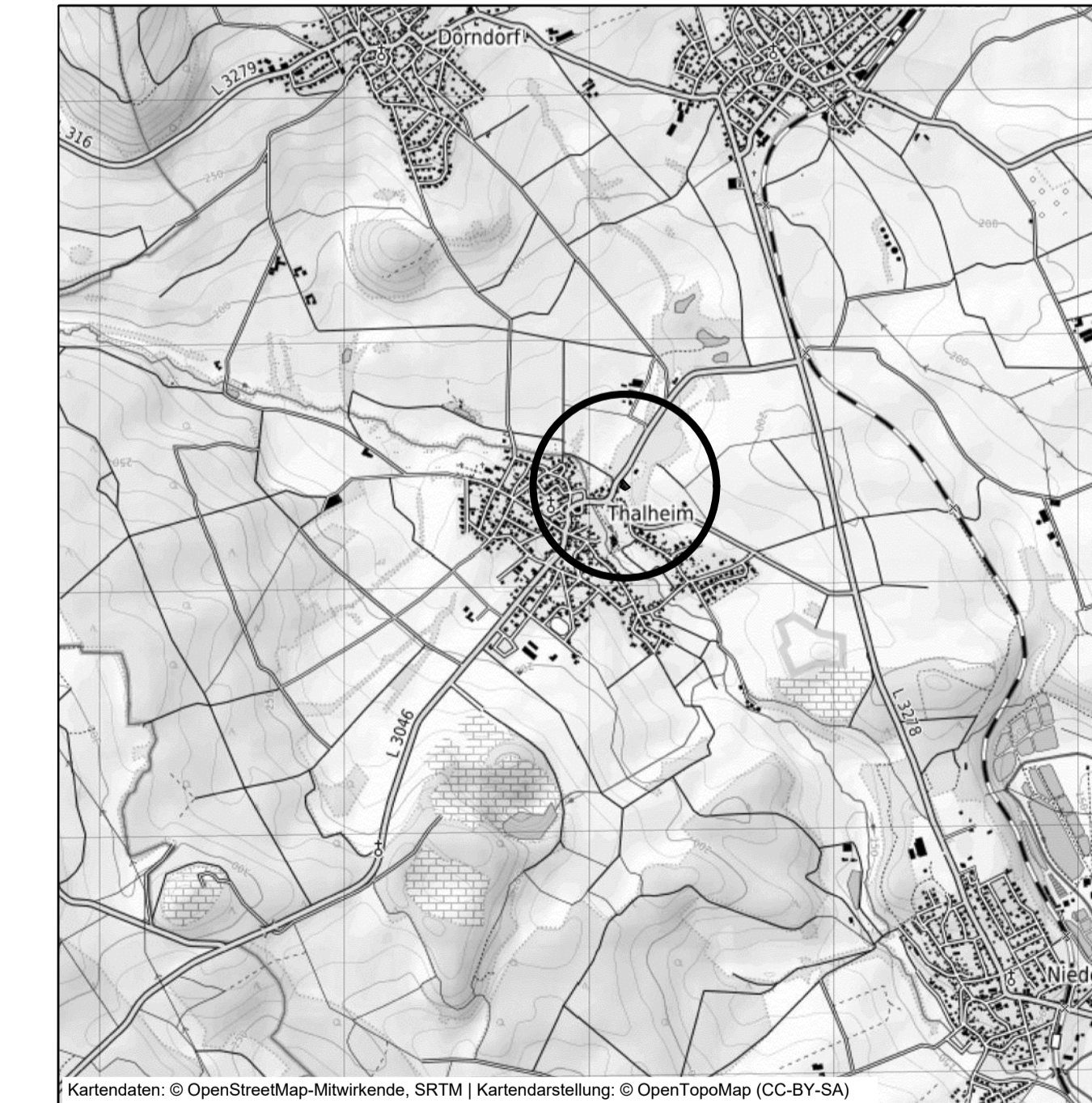
### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Dornburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Stand: 17.07.2019

Gemeinde Dornburg, Ortsteil Thalheim  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frickhöfer Straße"

Bearbeiter: Roalting  
 CAD: Voith

Entwurf

Maßstab: 1 : 500