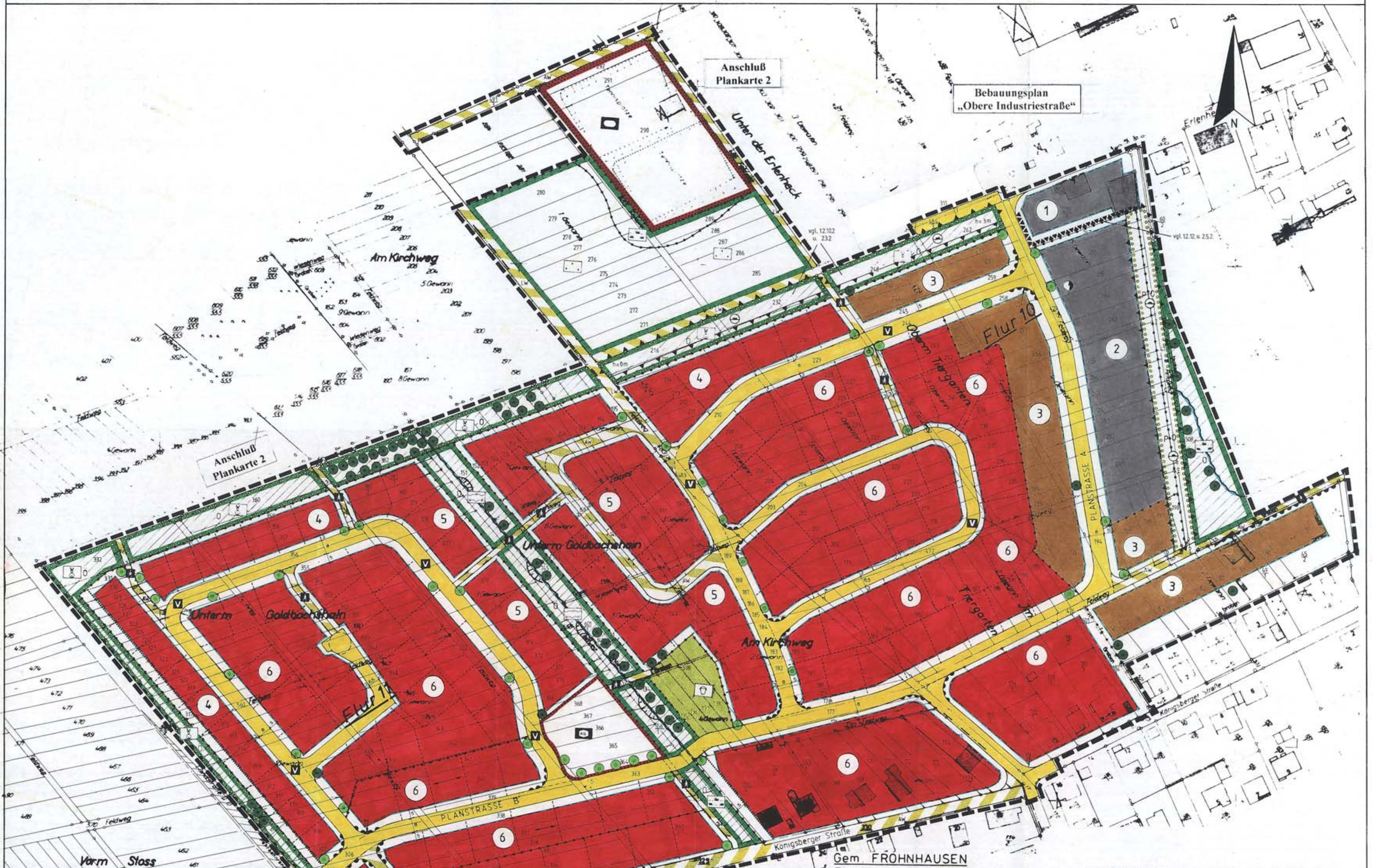
Stadt Dillenburg, Stt. Frohnhausen

Bebauungsplan „Goldbachshain“

- Plankarte 1 -



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 7.06.1993 ÜBEREINSTIMMEN. DIE BESCHEINIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 5.07.1993 I. AUFTRAG
DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES
- KATASTERAMT -
E1123/93

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	TH_{max}	Bauweise	Anzahl der zul. WE
1	GE	0,8	----	3,0	6,0 m	o	----
2	GEe	0,6	1,2	----	6,0 m	o	----
3	MI	0,4	0.8	----	6,0 m	a	----
4	WA	0,35	0,35	----	4,1 m	o E	2 WE
5	WA	0,4	0,4	----	4,1 m	o E	2 WE
6	WA	0,4	0,8	----	6,0 m	o	----
7	Fläche für Sportanlagen	----	----	----	3,5 m	----	----

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)* i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- *Hess. Bauordnung (HBO)* i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562, 567)

1. **Zeichenerklärung**

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Flur 11 — Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 220 — Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstucks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(5) u. (9) BauNVO)
1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (i.S. § 4 BauNVO)
1.2.1.2 MI — Mischgebiet (i.S. § 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art
1.2.1.3 GE — Gewerbegebiet (i.S. § 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind: Kompostierungsanlagen, Speditions- und Transportunternehmen, eigenständige Lagerflächen und -gebäude, Tankstellen, Waschstraßen und -anlagen sowie Vergnügungsstätten aller Art. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt
1.2.1.3.1 GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt
Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören; darüber hinaus gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 1.2.1.3. sowie Ziffer 2.5

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
1.2.2.1 GFZ — Geschoßflächenzahl
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl
1.2.2.3 BMZ — Baumassenzahl
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt:
1.2.2.4.1 Th_{max} — *hier:* max. Traufhöhe des Hauptdaches (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes durch das Gebäude.
1.2.2.4.2 Fh_{max} — *hier:* max. Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.1)

1.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
1.2.3.1 o — Offene Bauweise
1.2.3.2 a — abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die straßenseitige Länge bzw. Breite der Gebäude 20 m nicht überschreitet
1.2.3.3 E — nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.4 Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

1.2.3.5 Hauptfirstrichtung;
abweichend zulässig sind abzweigende Quergiebel (Zwerchhäuser) bis zu einer Breite von max. 40 % des Länge des Hauptfirstes. Abweichungen sind generell zulässig zum Zwecke der Solarenergienutzung.

1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) 5 BauGB)
1.2.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Kindergarten

1.2.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1) 5 BauGB)
1.2.5.1 *hier:* Tennisanlage (best.)

1.2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) 6 BauGB)
1.2.6.1 2 WE — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
1.2.7.1 Straßenverkehrsfläche
(Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.)
1.2.7.2 Straßenbegrenzungslinie
1.2.7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.7.3.1 AW — *hier:* Anliegerweg
1.2.7.3.2 *hier:* Rad- und Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
1.2.7.3.3 LW — *hier:* landwirtschaftlichem und nicht- motorisiertem Verkehr vorbehaltene Fläche
1.2.7.3.4 V — *hier:* verkehrsberuhigter Bereich
1.2.7.4 von sichtbehindernder Nutzung freizuhaltende Sichtfelder (Bepflanzungen jegl. Art, Einfriedigungen u.a. Einrichtungen durfen eine Höhe von 0,6 m – gemessen ab Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten)
(Schenkellänge: l_e = 135 m bzw. l_e = 110 m, Anfahrsicht)
1.2.7.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.7.5.1 *hier:* Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.8 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1)12 BauGB)
1.2.8.1 *hier:* Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation

1.2.9 Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
1.2.9.1 Öffentliche Grünfläche
hier: Zweckbestimmung Spielplatz

1.2.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1)17 i.V.m. § 9(1)24 BauGB)
1.2.10.1 Ö P — *hier:* Erdwall (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.3.1) öffentlich / privat
1.2.10.2 Ö — *hier:* Erdwall (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.3.2) öffentlich

1.2.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
1.2.11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.11.1.1 • Entwicklungsziel: strukturreiche Laubholzhecke (inkl. Krautsaum) (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.4.3.1)
1.2.11.1.2 • Entwicklungsziel: Verbesserung der Gewässerstrukturgüte (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.4.3.2)
1.2.11.1.3 • Entwicklungsziel: Extensiv gepflegter Uferrandstreifen (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.4.3.3)
1.2.11.1.4 • Entwicklungsziel: Feucht- und Naßwiesen (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.4.3.4)
1.2.11.1.5 • Entwicklungsziel: mageres Extensivgrünland frischer bis wechselfeuchter Standorte (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.4.3.5)
1.2.11.2 Anpflanzung von Bäumen
1.2.11.3 Erhalt von Bäumen
1.2.11.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- *Fläche gem. § 9(1) 17 i.V.m. § 9(1) 24 BauGB:* (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.3.1)
- *Flächen gem. § 9(1) 20 BauGB:* (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.4.3)

1.2.11.5 Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch die Errichtung von öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

1.2.12 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) 24 BauGB)
1.2.12.1 *hier:* Lärmschutzwand (vgl. textl. Festsetzung Ziffer2.5.2)

1.2.1 Sonstige Planzeichen
1.2.13.1 bauseitige Abgrenzung von Bebauung freizuhaltender Bereich (nachrichtlich: gem. § 70(2) HWG, gem. § 23 HStrG)
1.2.13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anordung der Gebaude auf den Grundstücken
1.2.13.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
1.2.13.4 Maßangaben
1.2.13.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
hier: Plankarte 1 (von 3 Plankarten)

Textliche Festsetzungen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5 m, gemessen über der Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke (Rohbaumaß).

2.2 Gem. § 9(1)5 BauGB, Fläche für Sportanlagen
Innerhalb der Fläche sind Tennisplätze und die zur Sport- und Vereinsausübung notwendigen Einrichtungen (z.B. Tennisplätze, Flutlichtanlage), Funktionsgebäude (für z.B. Umkleiden, Sanitär- und Aufenthaltsräume, Vereinsräume) sowie die erforderlichen Stellplätze zulässig

2.3 Gem. § 9(1)17 i.V.m. § 9(1)24 BauGB:

2.3.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche (Ziff. 1.2.10.1) ist ein geschlossener Erdwall mit einer Mindesthöhe von 2 m über dem gewachsenen Geländeniveau zu errichten; die Verwendung von anfallendem, geeigneten Erdaushub aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zulässig.
Die Bepflanzung erfolgt gem. Festsetzung Ziff. 2.6.1 als dreireihige Laubstrauchhecke.

2.3.2 Im Bereich der festgesetzten Fläche (Ziff. 1.2.10.2) ist ein geschlossener Erdwall mit einer Höhe von 0 – 3 m (der natürlichen Geländetopografie folgend von West nach Ost ansteigend) über dem Geländeniveau zu errichten.
Die Verwendung von anfallendem, geeigneten Erdaushub aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zulässig.
Die Bepflanzung erfolgt gemäß der Festsetzung Ziff. 2.4.3.1 als strukturreiche Laubholzhecke.

2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB:

2.4.1 Neu zu errichtende Anliegerwege, Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann und betriebstechnische Gründe nicht entgegenstehen.

2.4.2 Pro 5 PKW- Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

2.4.3 Gem. § 9(1)20 BauGB
Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

2.4.3.1 Struktureiche Laubholzhecke (inkl. Krautsaum):
Pflanzung dreireihiger Laubstrauchhecken entlang der den Baugrundstücken zugewandten Seiten. Verwendung standortgerechter, heimischer Sträucher und Bäume. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, bei Pioniergehölzen 2 m; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m.
Erhalt sowie ergänzende Pflanzung bewährter Hochstamm-Obstbäume alle 20 m Meter. Die Hecke ist abschnittweise alle 10 Jahre "auf den Stock" zu setzen.

Pflanzliste:

20%	Crataegus laevigata monogyna	Weißdorn
20%	Salix caprea	Sal-Weide
20 %	Ligustrum vulgare	Liguster
10%	Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
10%	Prunus avium	Süßkirsche
10%	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
5%	Sarothamnus scoparius	Besenginster
5%	Prunus spinosa	Schlehe

Die den Heckenpflanzungen vorgelagerten Außensäume sind im 5-Jahres-Turnus ab Anfang Otober zu mähen (gelenkte Sukzession). Das Mahdgut ist von den Flächen zu beseitigen.

2.4.3.2 Verbesserung der Gewässerstrukturgüte:
Abschnittsweise Schaffung flacher, Ufermulden (Gewässertaschen) durch partielle Abflachung der Grabenufer bis zu maximal 3 Meter Breite (s. Plankarte). Freie Sukzession.

2.4.3.3 Extensiv gepflegter Uferrandstreifen:
Förderung artenreicher Uferstaudenfluren durch 2-jährige Herbstmahd der Uferrandstreifen ab Anfang Oktober. Erhalt der bestehenden Hochstamm-Obstbäume. Das Mahdgut ist von den Flächen zu beseitigen. Die Schnitthöhe ist auf 15 cm über Grund zu begrenzen.

2.4.3.4 Feucht- und Naßwiesen:
Förderung artenreicher, feuchter Grünlandgesellschften durch einmalige Herbstmahd pro Jahr (ab Ende Oktober). Das Mahdgut ist abzutransportieren und einer Verwertung zuzuführen. Totaler Düngeverzicht, keine Beweidung. Erhalt der bestehenden Hochstamm-Obstbäume.

2.4.3.5 Mageres Extensivgrünland frischer bis wechselfeuchter Standorte:
Förderung artenreicher, magerer Ausprägungen wechselfeuchter Wiesenknopf-Glatthaferwiesen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte September. Das Mahdgut ist abzutransportieren und einer Verwertung zuzuführen. Düngeverzicht. Die Schnitthöhe ist auf 15 cm über Grund zu begrenzen (Erhalt von Ameisenkolonien, die als Zwischenwirte für seltene Tagfalter der Gattung Maculinea fungieren).

2.5 Gem. § 9(1)24 BauGB i.V. m. § 1(4) BauNVO

2.5.1 Für die festgesetzten Bauflächen des GEe werden folgende flächenbezogene Schallleistungspegel (Lw") in dB(A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch die Betriebe – gemittelt über die gesamte Betriebsfläche – nicht überschritten werden dürfen:
tags: Lw" = 55 dB(A)/ m^2
nachts: Lw" = 0 dB(A)/ m^2

2.5.2 Auf der südlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 270/1 ist eine geschlossen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über dem Niveau des benannten Flurstückes zu errichten und mit geeigneten, heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

2.6 Gem. § 9(1)25 BauGB
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

2.6.1 Im Bereich des jeweils festgesetzten Erdwalles ist eine mindestens dreireihige (vgl. Ziff. 2.3.1) bzw. zweireihige (vgl. Ziff. 2.3.2), geschlossene Laubstrauchhecke zu entwickeln; der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1 - 1,5 m, zwischen den Sträuchern 1 - 1,2 m. Alle 15 m ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

2.6.2 Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 oder mit Spalierobst zu begrünen.

2.6.3 Für die gemäß planzeichnerischer Festsetzung (Einzelsignatur) vorzunehmenden Baumpflanzungen sind großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden

2.6.4 Dächer bis zu einer Neigung von 20° sind - vorbehaltlich ihrer statischen Eignung - soweit zu begrünen, wie dies die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zuläßt.

2.6.5 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1)20 und 9(1)25 und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind, grundsätzlich einheimische Arten sowie vorzugsweise Arten der nachstehenden Liste zu verwenden:

Artenlisten:
(Auswahl)

1. Großkronige Bäume im Siedlungs-/ Verkehrsraum			
Aesculus hippoc.	- Roßkastanie	Juglas regia	- Walnuß
Acer pseudoplatan.	- Bergahorn	Malus sylvestris	- Wildapfel
Acer patanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Hängebirke (nicht im Verkehrsraum)		
Alnus glutiona	- Schwarzerle (nicht im Verkehrsraum)		
2. Sträucher und Bäume 2. Ordnung			
Acer campestre	- Feldahorn	Rosa canina	- Heckenrose
Crataegus monog.	- Eingr. Weißdorn	Rubus idaeus	- Himbeere
Crataegus laevig.	- Zweigr. Weißdorn	Rubus fructicosus	- Brombeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Euonymus europ.	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Syringia	- Flieder
Prunus avium	- Vogelkirsche	Viburnum lantana	- Schneeball
Tilia cordata	- Traubeneiche	Corullus avellana	- Hasel
		Ribes nigrum	- Schw. Johannis beere
		Ribes rubrum	- Rote Johannis-beere
3. Bachbegeleitende Gehölze			
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Fraxinus excelsior	- Esche
Acer pseudoplatan.	- Bergahorn	Populus tremula	- Espe
Betula pendula	- Hängebirke	Salix caprea	- Salweide
Carpinus betulus	- Hainbuche		
4. Klettergewächse u. Bodendecker			
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe	Lonicera caprifol.	- Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Lonicera periclym.	- Wald-Geißblatt
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
		Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
5. Obstbaume			
Apfel	*siehe Obstssortenliste für den Streuobstanbau im Landkreis Gießen (Belange des Naturschutzes u. der Landschaftspflege, Anhang)*		
Birne			
Steinobst			
Wildobst			

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 87 HBO

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 *Dachform, Dachneigung und -eindeckung:*
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur zulässig: Satteldächer und Walmdächer sowie gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m, die Pultdächer müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüberliegen; die Dachneigung beträgt 25° bis 45°.
In den als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Teilen des Plangebietes sowie bei gewerbliche genutzten Gebauden im MI können geringere Dachneigungen oder Flachdächer unter der Maßgabe der Festsetzung Ziffer 2.5.4 zugelassen werden (gilt auch für Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO); ist eine Dachbegrünung ausgeschlossen, so ist ein adäquater Begrünungsausgleich vorzunehmen.
Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig; sie sollen in die Dachflächen integriert werden.

3.1.2 *Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben), Dacheinschnitte:*
Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.
Die Gesamtbreite mehrerer Gauben und etwaiger Dachflächenfenster darf 2/3 der jeweiligen Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig

3.1.3 *Dachflächenfenster:*
Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten; bezüglich der Gesamtbreite gilt 3.1.2.

3.1.4 *Werbeanlagen:*
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig; Blink- und Wechsellichtwerbung ist grundsätzlich unzulässig.
In den als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Teilen des Plangebietes dürfen Werbeanlagen und Beschriftungen nur im Erdgeschoßbereich oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden; die maximale Größe beträgt im WA 1,5 m^2, im MI 4 m^2 je Gebäude.
In den als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Teilen des Plangebietes sind Werbeanlagen an Gebäuden zulässig sofern sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Bei freistehenden Werbeanlagen ist einer Größe der einzelnen Werbefläche von 8 m^2.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen

3.2.1 *Wertstoff- und Restmüllbehälter:*
Wertstoff- und Restmüllbehälter im Holsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu umpflanzen (bzw. mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 zu begrünen).

3.2.2 *Einfriedigungen:*
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecken oder als sockellose Holzzäune auszubilden. Sockellose Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke ausgeführt werden.
Der Abstand zwischen Einfriedigung und der Bodenoberfläche beträgt mindestens 15 cm.
Im Bereich gewerblich genutzter Grundstücke können Mauersockel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 60 % als Grün- und Gartenland anzulegen; davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenlisten 1, 2 u. 5).
Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.
Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 5 qm.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) Nr. 3HBO:

Brauchwassernutzung:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist, in Zisternen mit einen jeweiligen Fassungsvermögen von mind. 25 l je m^2 projezierter Dachfläche zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden; Zisternenüberläufe an die Ortskanalisation sind zulässig.

4. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

4.1 Den zur Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzte Ausgleichsflächen 1.2.11.1.1. bis 1.2.11.1.4 (ohne den Flächenanteil unmittelbar südl. u. westl. der Tennisplätze) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

4.2 Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen 1.2.11.1.4 (nur Flächenanteil unmittelbar südl. u. westl. der Tennisplätze), 1.2.11.1.5 sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen der Plankarten 2 und 3 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

5. Hinweise

5.1 *Bodendenkmäler:*
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.2 *Grundwasser:*
Sollte bei Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB:
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dillenburg am 14.03.1996 gefaßt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.03.1996.

Siegel der Stadt

Dillenburg, den 12.03.2001 — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung ~~in der Bürgerinformationsveranstaltung am .... vorgestellt und~~ in der Verwaltung in der Zeit vom 01.04.1996 bis 03.05.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Siegel der Stadt

Dillenburg, den 12.03.2001 — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 01.03.1999 bis 09.04.1999 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 20.02.1999.

Siegel der Stadt

Dillenburg, den 12.03.2001 — Bürgermeister

4. Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.04.2000 bis 19.05.2000 (einschl.) zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 08.04.2000.

Siegel der Stadt

Dillenburg, den 12.03.2001 — Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO:
Der Planentwurf wurde am 15.02.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dillenburg als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Dillenburg, den 12.03.2001 — Bürgermeister

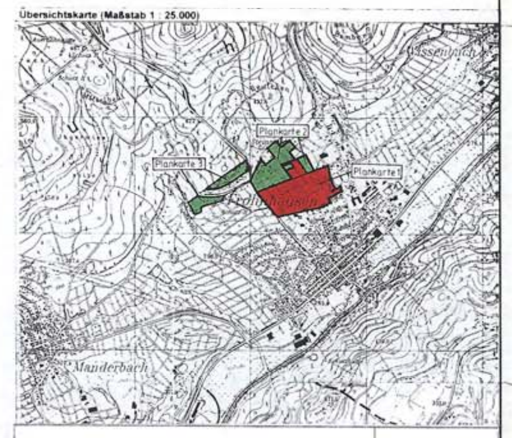
6. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB:

Die Bekanntmachung der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte am 03.03.2001.
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Dillenburg, den 12.03.2001 — Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Stadt Dillenburg, Stt. Frohnhausen

Bebauungsplan „Goldbachshain“

- Satzung -

Plankarte 1
(Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 3 Plankarten)

Datum: 01/1996
zul. überarb.:02/2001
Bearb.: Rück
Gez.: Löchel
Gepr.:
Plangröße (in cm) 154x80
Maßstab: 1: 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hdkrauss@seifertplan.de