



Oranienstadt Dillenburg, Kernstadt

Bebauungsplan L1 "In den Thalen" 1. Änderung

Bebauungsplan der Innentwicklung - § 13a BauGB



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Waldgesetz (HWaldG) Hess. Bauordnung (HBO), Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurgrenze, Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

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

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (vgl. Fests. III 1.1)

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

- 2.2.1 Geschossflächenzahl
- 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über NHN
 - 2.2.4.1 *hier: Oberkante bauliche Anlage über den angegebenen Bezugspunkt (vgl. III. 1.2.1)*

2.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.3.1 offene Bauweise
- 2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Fußgängerbereich
- 2.4.2 Straßenbegleitgrün
- 2.4.3 Geh- und Wanderweg
- 2.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- 2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität

2.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 2.6.1 Ruhrgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (3 m) (aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen !)

2.7 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 2.7.1 Kinderspielplatz, öffentlich

2.8 Sonstige Planzeichen

- 2.8.1 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich !)
- 2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.8.3 Höhenlinien (Einmessung: ObVl Jean-Christoph Péri, Dillenburg, 12/2022)
- 2.8.4 Höhenpunkte (Einmessung: ObVl Jean-Christoph Péri, Dillenburg, 12/2022)
- 2.8.5 Böschungen (vorhanden) (Einmessung: ObVl Jean-Christoph Péri, Dillenburg, 12/2022)
- 2.8.6 Bemaßung (m)
- 2.8.7 Geländeschnitt A A'
- 2.8.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO

- 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.
- 1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO:
 - 1.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die maximale Oberkante baulicher Anlagen beträgt 290 m üB. NHN. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Kamine, Abluftanlagen, Antennen).
- 1.3 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie, außerhalb der überbaubaren Fläche, nur straßenseitig.
- 1.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:

1.5.3 Freiflächenbeleuchtung

Private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen ist nur straßenseitig zulässig und energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten: Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperatur von 1.600 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt. Auf die Bestimmungen des § 41a BNA SchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO

- 2.1 Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)
 - 2.1.1 Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) bis zu max. 1,0 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer sowie Laubtrauchhecken. Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur als Stützmauern in Richtung des Rosenweges und nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über dem Geländeniveau zulässig; bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.
 - 2.1.2 Grundstücksfreiflächen (§ 91 (5) HBO) Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. zulässiger Überschreitung) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm). Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Schottergärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB), Hinweise

- 1 **Nachbarrechtsgesetz** Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.
- 2 **Verwertung von Niederschlagswasser** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 3 **Stellplatzsatzung** Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Oranienstadt Dillenburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4 **Denkmalschutz:** 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 § 21 HD SchG wird hingewiesen.
- 5 **Freiflächengestaltung:** Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gem. § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist: Dies betrifft insbesondere die bebauten und sonstig befestigten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten) einschließlich der Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Anpflanzung sowie weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. notwendige Stützmauern).
- 6 **Artenschutz** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. bis 28.02.) vorzunehmen.
- 7 **Wald (Stadtwald):** Südwestlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1. Änderung) grenzen die Stadtwaldabteilung 31 A und 31 an. Auf die Bestimmungen des Hess. Waldgesetzes (HWaldG) wird ausdrücklich hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) liegt im Gefahrenbereich des Waldes.

Der vorliegende Bebauungsplan L1 „In den Thalen“, 1. Änderung, ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan L 1 „In den Thalen“ aus dem Jahr 1969 vollständig.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 02.03.2023 ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburger Wochenblatt“: _____ und www.dillenburg.de/start&aktuelles
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB / ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburger Wochenblatt“: _____ und www.dillenburg.de/Start&Aktuelles: _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____ Anschreiben vom: _____
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____

Dillenburg, den Siegel

Lotz
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan L 1 „In den Thalen“, 1. Änderung, in der Kernstadt Dillenburg, bestehend aus Planzeichnung und der Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Dillenburg, den Siegel

Lotz
Bürgermeister

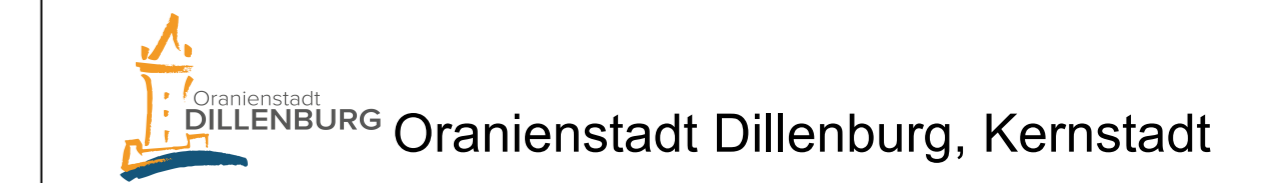
C. Inkrafttreten:

Die Satzung (Bebauungsplan L 1 „In den Thalen“, 1. Änderung) tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

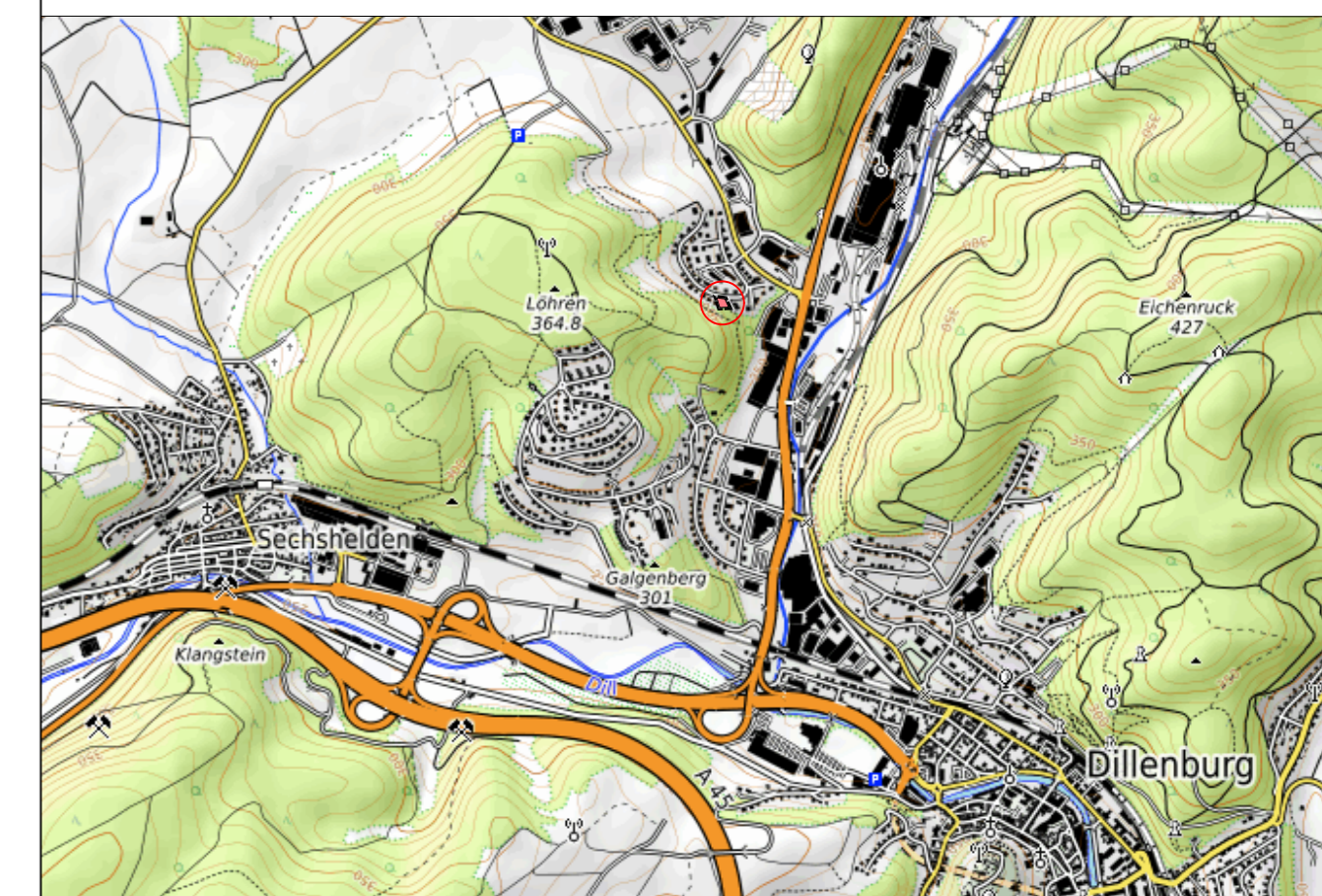
„Dillenburger Wochenblatt“: _____

Dillenburg, den Siegel

Lotz
Bürgermeister



Bebauungsplan L1 „In den Thalen“, 1. Änderung



Quelle: Open Topo Map

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Entwurf	Format (in cm)	90 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	20.02.2023, 31.03.2023		M. Rück	/A. West