



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Waldgesetz (WaldG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) jeweils geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen			
1	Fl. 37	2.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
1.1	6/16	2.4.1	Erschließungsweg, öffentlich
1.2		2.4.2	Parkplatz, öffentlich (Flächenaufteilung/ Stellplätze = informelle Darstellung!) Nebenanlagen („Kauten“ für die Lagerung von Grünschnitt etc.) sind zulässig.
1.3		2.4.3	Fußweg
Planzeichen		2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB
2	GRZ	2.5.1	Erhaltung von Bäumen (nicht eingemessen!)
2.1	Z	2.5.2	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt/ zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (geschlossene Laubstrauchhecke)
2.1.1		2.6	Sonstige Planzeichen
2.1.2		2.6.1	Bemaßung
2.2		2.6.2	Böschung(en)
2.2.1		2.6.3	Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hof Feldbach“, 6. Änderung (2001)
2.3		2.6.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 9. Änderung (§ 9 (7) BauGB)
2.3.1			

III Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
 - Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
 - Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
 - PKW- Stellplätze und funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainer-Standplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Aus Gründen einer (z.B. rollstuhlgerechten) Begehrbarkeit sind Abweichungen zulässig.
 - Pro 5 PKW- Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die exakte Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.
 - Die Hainbuchen-Hecke am nordöstlichen Geltungsbereichsrand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Am östlichen Geltungsbereichsrand ist eine 5 m breite, 2-reihige Strauch- und Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Pflanzabstand zwischen den Reihen 2 m, innerhalb der Reihen 1,5 m. Parkplatzseitig sind mindestens 8 Bäume einzubringen. Mindestgröße Bäume: Heister 2 xv, 200 cm. Mindestgröße Sträucher: 2 xv, 100 150 cm. Artenauswahl Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides) Artenauswahl Sträucher: Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus)

IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 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). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Stellplatzverordnung:** Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Oranienstadt Dillenburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 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 HDSchG wird hingewiesen.
- Artenschutz:** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur **außerhalb** der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. bis 28.02.) zulässig.

Haselmaus

Sollten am Waldrand Bäume gefällt oder auch geschlossener Strauchaufwuchs beseitigt werden müssen, ist die Möglichkeit von im Boden überwinternden Haselmäusen zu berücksichtigen: Mittels der folgenden Vermeidungsmaßnahme lässt sich eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausschließen:

- Bäume und Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02. bodenschonend gefällt werden. Kleinere Stämme und Reisig sind bis zum Ende des Winters aus dem kritischen Bereich zu entfernen, wobei auf der Rodungsfläche keine schweren Maschinen eingesetzt werden dürfen.
- Entfernung der Stubben und starken Stämme sowie ggf. Abtrag des Oberbodens nach Beendigung des Winterschlafs, wenn die Haselmause die gerodeten Flächen verlassen haben (ab Anfang Mai).
- Anschließend sind die Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Wiederansiedlung zu verhindern.

Größere Bäume

Sollten in der Waldrandzone notwendiger Weise größere Eichen (ab 60cm Stammumfang) gefällt werden müssen, so sind diese vor der Fällung durch eine ausgewiesene Fachkraft auf Baumhöhlen und darin siedelnde bzw. überwinternde Tiere zu untersuchen. Diese Maßnahme gilt auch von Oktober bis Februar und ist frühestens 2 Wochen vor der Fällung durchzuführen (da auch im Winter z.B. Fledermausquartiere gelegentlich gewechselt werden).

- Wald (Hessen-Forst, Forstamt Herbom - Stellungnahme zur vorlaufenden 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 04.03.2020):** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft Wald im Sinne des § 2 HWaldG, weiter grenzt Wald an den Geltungsbereich an. Die Waldflächen des Flurstückes 12/7 (außerhalb des Geltungsbereiches) sind Bannwald nach § 13 HWaldG. Eingriffe in Waldbereiche, wie auch in den Waldrand, auch wenn sie nur temporär sind, bedürfen der Genehmigung nach § 12 HWaldG. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Gefahrenbereich des Waldes.
- Informationspflicht Bodenveränderungen (Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis Stellungnahme zur vorlaufenden 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 28.02.2020):** Im Falle, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch, Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind umgehend die zuständigen Bodenschutzbehörden beim Regierungspräsidium und dem Lahn-Dill-Kreis zu informieren.
- Bergwerksfelder (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44, Bergaufsicht Stellungnahme zur vorlaufenden 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 08.04.2020):** Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (eins angezeigt, zwei erloschen), in denen Bergbau betrieben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches betrieben. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

Der vorliegende Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach, 9. Änderung“ ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“, 8. Änderung (2020) sowie den Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach, 6. Änderung“ (2002) vollständig!

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der hier vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach“ gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach“ (1969) sowie des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach, 6. Änderung“ (2002) unverändert fort!

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
ortsübliche Bekanntmachung im „Dillburger Wochenblatt“:
und www.dillenburg.de unter **Start&Aktuelles**: _____
 - Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Dillburger Wochenblatt“:
und www.dillenburg.de unter **Start&Aktuelles**: _____
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben vom: _____
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____
- Dillenburg, den Siegel _____
Lotz
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“, 9. Änderung, in der Kernstadt Dillenburg, bestehend aus Planzeichnung und den Textfestsetzungen werden hiermit ausfertigt. 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, 9. Änderung) tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
„Dillburger Wochenblatt“: _____

Dillenburg, den Siegel _____
Lotz
Bürgermeister

Bebauungsplan U1 "Hof - Feldbach", 9. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Übersichtskarte: OpenStreetMap		ENTWURF	
ALKIS Daten: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stadt Dillenburg 11/2019			
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	M. Rück
Entwurf	25.03.2024	digit. Bearbeitung	N. Meyer
		Format (cm):	78 x 58
		Maßstab:	1 : 500