

Bebauungsplan  
„Badeweiher Frohnhausen“



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Waldgesetz (HWWaldG), 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 Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

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

- 2.1.1 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grün- und Spielfläche (vgl. Fests. III 1)

2.2 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 2.2.1 Baugrenze - überbaubare Fläche

2.4 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)

- 2.4.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vorhandene Gehölzstruktur) - Zielsetzung: freie Sukzession

2.5 Sonstige Planzeichen

- 2.5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.5.2 Bemaßung (m)
- 2.5.3 vorhandene Betonfläche (Kataster)
- 2.5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 BauGB / BauNVO

- 1 Gem. § 9 (1) 15 i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB  
Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) ausschließlich Sanitärerichtungen (z.B. Duschcontainer, Umkleideeinrichtung) sowie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ausschließlich Sport- und Spielgeräte zulässig.
- 2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:
  - 2.1 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig. Die bestehende, betonierete Freifläche kann zur Errichtung/ Aufstellung von Spiel- und Sportgeräten genutzt werden.
  - 2.2 Vorhandene Bäume/ Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten.
  - 2.3 Freiflächenbeleuchtung:  
Eine Außenbeleuchtung ist ausschließlich im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche 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.  
Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
  - 2.4 Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist, unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten, der freien Sukzession zu überlassen. Auf Pflegemaßnahmen ist zu verzichten, absterbende Gehölze und anfallendes Totholz sind zu belassen.
  - 2.5 Hinweis zum Ausgleich der Eingriffswirkungen auf stadteigenen Grundstücken (§ 1a (3) S. 4 BauGB):  
Nach der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 1.360 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung der Oranienstadt Dillenburg vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 1.360 Biotopwertpunkten (BMP) der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Oranienstadt Dillenburg „Stillgewässer Renaturierung“ (Az. 2004-UD-06-006) Gemarkung Frohnhausen, Flur 14, Flst. 22 mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE

- 1 **Trinkwasserschutzgebiet:**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes 532-042 des Trinkwasserbrunnens Thalenboden, Dillenburg-Frohnhausen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 27.08.1975 (StAnz.: 38/75 S. 1771), geändert durch Verordnung vom 08.02.2007 sind zu beachten.
- 2 **Denkmalschutz:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG ).
- 3 **Bergwerksfelder:**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betreiben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen hat der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt. (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44.1 Bergaufsicht Stellungnahme vom 04.07.2024)
- 4 **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).

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburger Wochenblatt“: <a href="http://www.dillenburg.de">www.dillenburg.de</a> unter <a href="#">Start&amp;Aktuelles</a>	25.04.2024
2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburger Wochenblatt“ <a href="http://www.dillenburg.de">www.dillenburg.de</a> unter <a href="#">Start&amp;Aktuelles</a>	
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:	_____ bis _____
3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	
4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburger Wochenblatt“: <a href="http://www.dillenburg.de">www.dillenburg.de</a> unter <a href="#">Start&amp;Aktuelles</a>	
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:	_____ bis _____
5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:	
Dillenburg, ..... Siegel der Stadt	
	Lotz Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Badeweiher Frohnhausen“ im Stadtteil Frohnhausen, bestehend aus Planzeichnung und 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, ..... Siegel der Stadt

Lotz  
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Oranienstadt Dillenburg entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburger Wochenblatt“: [www.dillenburg.de](http://www.dillenburg.de) unter [Start&Aktuelles](#)

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Dillenburg, ..... Siegel der Stadt

Lotz  
Bürgermeister

**Oranienstadt Dillenburg,  
Stt. Frohnhausen**

**Bebauungsplan "Badeweiher Frohnhausen"**

Übersichtskarte: OpenStreetMap

ALKIS Daten: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stadt Dillenburg 11/2019		<b>ENTWURF</b>
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter
Vorentwurf	07.05.2024	M. Rück
Erg. Kompensation, Bergwerksfelder		digit. Bearbeitung
Entwurfsplanung	16.08.2024, 09.09.2024	N. Meyer
		Format (cm): 78 x 63
		Maßstab: 1 : 500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
[www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com)

Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com)