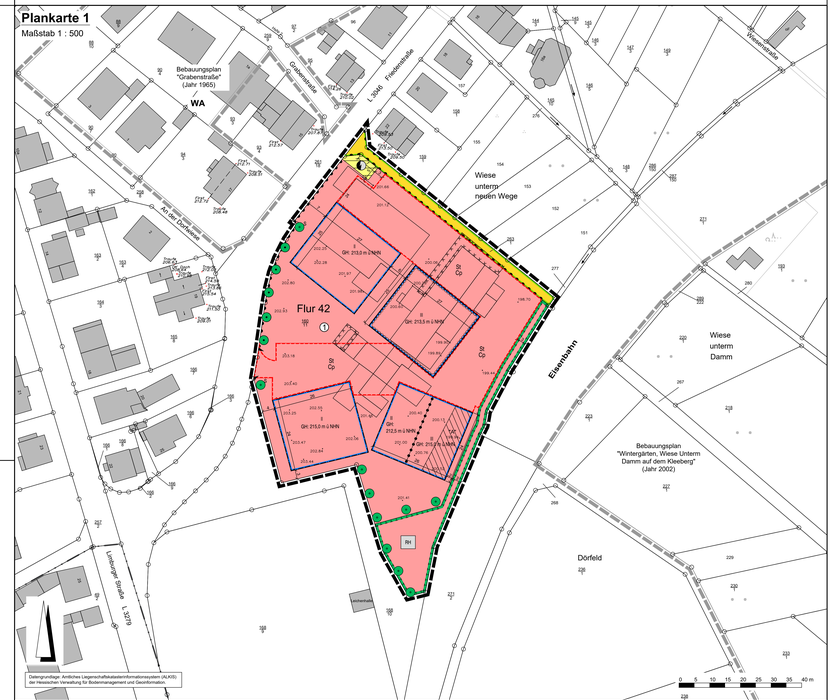
Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen

Bebauungsplan "Friedenstraße"

Plankarte 1
Maßstab 1 : 500



Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000

Z:\DATA\Dornburg\2012018\06\B00017\AutoCAD\E1_DOPF_BP_Friedenstraße.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 345).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 86).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 42 — Flurnummer
- 111/2 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Weggrenzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- RH — Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
- SO — Entwicklungsziel: Streuobst
- S — Anpflanzung von Bäumen (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 1.10.1)
- Anpflanzung von Bäumen (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 1.10.2)
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St/Cp — Stellplätze/ Carports mit ihren Zufahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderte bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Starkregen

Sonstige Darstellungen

- 201.00 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Bereich "A" zur textlichen Festsetzung Ziffer 1.9.3

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	GH
1	WA	0,3	0,6	vgl. Plankarte	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ / und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in m über Normalhöhennull (NHN) durch Einschreib in der Plankarte festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lüftkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Abstützeinrichtungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

1.3 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterfasst wird, bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden.

1.4 Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.5 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit Ausnahme der Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze mit Carports mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze und Carports sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.6 Anzahl Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je volle 177 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,6 zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten von Tiefgaragen.

1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallenden Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.7.3 Entwicklungsziel Reptilienhabitat

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche ist extensiv bewirtschaftetes Grünland mit Habitatstrukturen für Reptilien zu entwickeln. Hierzu sind Totholz, regionale Steine und Sand auf je 5 m² anzuhäufen und einmal im Herbst flächendeckend sowie das Mähgut abzutragen. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind unzulässig. Im Bereich des 3 m Streifens entlang der Bahn ist eine standortgerechte Baumhecke zu entwickeln. Dazu sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher (Artenliste 1.2 und 2 unter Ziffer 3.1) zu pflanzen (Initialpflanzungen) und anschließend ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Im Bereich der Baumhecke sind jeweils 3 geeignete Nistkasten für den Hausspatring und den Haussrotschwanz anzubringen und fachgerecht zu pflegen.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Entwicklungsziel: Streuobst

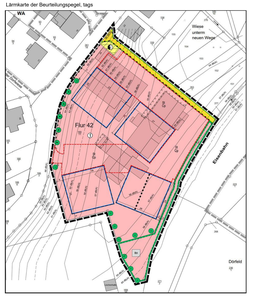
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche sind 10 bewährte Hochstamm-Obstbaumsorten der Artenliste 1.2 unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den nach außen abschließenden Bauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (2018-01). Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt zu ermitteln:

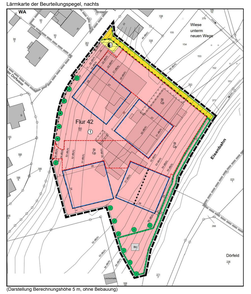
- Für die Tagzeit 6 bis 22 Uhr ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel durch Addition von 3 dB.
- Für die Nachtzeit 22 bis 6 Uhr ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den Beurteilungspegel plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Dieser Zuschlag wird berücksichtigt, sofern die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. In diesem Fall ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB.

Lärmkarte der Beurteilungspegel, tags



(Darstellung Berechnungshöhe 5 m, ohne Bebauung)

Lärmkarte der Beurteilungspegel, nachts



(Darstellung Berechnungshöhe 5 m, ohne Bebauung)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. im Nachtzeitraum, bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

1.9.2 In Räumen mit Beurteilungspegeln ≥ 45 dB(A) im Nachtzeitraum, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in Kinderzimmern und in schutzbedürftigen Räumen mit Daueraufr verbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensterstellungen zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

1.9.3 In dem mit „A" gekennzeichneten Bereich sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnküchen, Schlafräume) nur dann zulässig, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der ein Nacht-Beurteilungspegel ≤ 54 dB(A) eingehalten wird. Ist dies nicht möglich, sind von vorgelegten einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien/ Balkone, Prallscheiben, Kastenfenster oder Maßnahme mit vergleichbarer Wirkung vorzunehmen, die gewährleisten, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von L= 60 dB(A) und in der Nacht den Wert von L = 50 dB(A) nicht überschritten wird.

1.9.4 Außenwohnbereiche sind ab einer Überschreitung des Beurteilungspegels von L = 62 dB(A) am Tag nur in Form von geschlossen Außenwohnbereichen, z.B. als (offenbare) verglaste Loggien/ Balkone, Wintergärten, Wände aus Glas oder Acrylglas zulässig.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Je Baumsymbol mit der Kennzeichnung „S" ist ein Laubbaum (Platane - Platanus x acerifolia) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzqualität muss mindestens viermal verpflanzt sein, mit einem Stammumfang von 20-30 cm sowie einer gleichmäßigen Kronenform. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

1.10.2 Je Baumsymbol (ohne Kennzeichnung) ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 unter Ziffer 3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Eine Verschattung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

1.10.3 Je 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 unter Ziffer 3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die Baume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

1.10.4 Dächer mit einer Dachneigung von < 5° sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lüftkuppeln, Gauben, Zweckhäuser, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen.

1.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dächer (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft natürlich zu begrünen.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Verankerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hec. 2 x v., 100-150 cm
Straucher: Str., 2 x v., m. B. 100-150 cm
Kletterpflanzen, Topfballen, 2 x v., 60-100 cm

Artenliste 1.1 (großwüchsige Bäume, > 20-25 m):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Castanea sativa - Edelkastanie
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 1.2 (klein- und mittelwüchsige Bäume, 10-20 m):

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume mit Wildnus:
Carpinus betulus - Hainbuche	Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Vogelkirsche	Malus domestica - Apfel
Sorbus aucuparia - Vogelbeere	Prunus avium - Kulturkirsche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	Prunus cerasus - Sauerkirsche
	Prunus dic. spec. - Kirsche, Pflaume
	Pyrus communis - Birne
	Pyrus pyraster - Wildbirne
	Sorbus domestica - Speierling

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Corylus mas - Kornelkirsche	Rhamnus catharctica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färberginster	Sambucus spec. - Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):

Clematis vitalba - Wald-Rebe	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Hedera helix - Efeu	Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Humulus lupulus - Hopfen	Vitis vinifera - Echter Wein

Auf die Grenzzabständе für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dornburg wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

3.3 DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Dornburg während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

3.4 Denkmalschutz

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.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

3.5.2 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.

3.6 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)

3.7.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.7.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollstandig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.7.3 Eine direkte Beleuchtung von Blumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartierenfugen an Gebäuden ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht aus-schließlich nach unten abstrahlen ("down-lights"). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdruckdampfen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

3.8 Artenschutzrechtliche Hinweise (speziell)

3.8.1 Im Zuge der Artenschutzprüfung konnten 5 Reviere der Rauchschwalbe festgestellt werden. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind fünf geeignete Nistmöglichkeiten für die Rauchschwalbe in zugfreien Ecken in den Stallungen im Bereich Flurstück 193/1, Flur 42, Gemarkung Frickhofen (Dornburg) anzubringen. Die Nistmöglichkeiten sind regelmäßig zu pflegen. Zur besseren Erstenahme des Nistplatzes sind zum Zeitpunkt der Revierfindung Klangattrappen einzusetzen. Zudem sind im unmittelbaren räumlichen Umfeld der Nisthilfen mind. 10 kleine Holzköcke (ca. 2 cm x 2 cm x 4 cm) als Konstruktionshilfe für Schwalbenmeister anzubringen). Die rechtliche Sicherung der Umsetzung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Dornburg und dem Vorhabenträger. Die dauerhafte Verpflichtung zur Anbringung und Erhaltung der Nisklasten ist zudem dinglich zu sichern.

3.8.2 Im Zuge der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit der Fledermausarten Kleinabendseeler und Zwergfledermaus möglich ist. Hieraufhin ist die Anbringung eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse und einem geeigneten Fledermauskasten für baumbewohnende Fledermäuse als vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorzunehmen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses bestimmt. Die rechtliche Sicherung zur Umsetzung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

3.9 Altlasten

3.9.1 Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal des ehemaligen Sägewerks Bäroth GmbH & CO KG (AFD-Nr. 533.004.020-001.021). Im Jahr 2018 wurde durch einen Fachgutachter eine Historische Erkundung durchgeführt, um eine erste Gefährdungsabschätzung vornehmen zu können. Im Zuge der historischen Erkundung wurden acht umweltrelevante Bereiche (uB) festgestellt, aus denen nutzungsbedingt über die Standortbrüche Schad- und Gefahrstoffe in Boden und Grundwasser hätten gelangen können. Für fünf dieser uB konnte der Verdacht durch eine orientierende Untersuchung und weitere Begehungen aufgehoben werden. In drei Fällen hat sich der Status „umweltrelevanter Bereich" bestätigt, wobei zwei davon (ehem. Eigenbetriebstankstelle uB7 sowie uB13:2+4 Transportweg und Lagerplatz) sich auf oberflächennahe Kontaminationen des Erdreichs beschränken ohne das Vorlagergunen in tiefere Schichten dokumentiert werden konnten. Die drei umweltrelevanten Bereiche sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Für die betroffenen Bereiche wurden gutachterlich Maßnahmen empfohlen:

- uB13.1: Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwerts Chrom VI (Messwerte 8 - 40 µg/l im Untergrund und bis 6.900 µg/l im Beton)
  - Maßnahmen: Rückbau/Bodenaustausch
- uB13.2 und 4: Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwerts Chrom VI (Messwert: 17 µg/l)
  - Maßnahmen: Rückbau/Bodenaustausch
- uB7: Dokumentierte Kontamination jedoch scheinbar ohne große vertikale Ausdehnung auf 0,4 - 0,75 m u/OK
  - Maßnahmen: Die Fläche ist bei Aushubarbreiten auf dem Gelände gesondert zu bearbeiten, das kontaminierte Material zu separieren und getrennt zu entsorgen. Es hat eine Bewesisicherungsprobenahme begleitend stattzufinden

Für weitergehende Informationen wird auf die Begründung sowie die als Anlage beigefügten Gutachten verwiesen.

3.9.2 Auch bei negativen Befunden sind alle Verdachtsbereiche und die Böden der Sägewerkshalle und der Lagerhalle während des Rückbaus gutachterlich zu begleiten. Auffällige Bausubstanz (z. B. Beton und Pflaster mit Verunreinigungen) ist zu separieren und getrennt bepreben und entsorgen. Werden im Rahmen der Baumaßnahme die bisher in der Lage unbekannten Tanks gefunden, sind diese auszubauen. Der Ausbau hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Die Bereiche sind durch Wand- und Sohlbeprobungen freizumessen.

3.9.3 Das Ergebnis der orientierenden Untersuchung zeigt, dass im Rahmen von baulichen Veränderungen mit dem Anfall und der damit verbundenen Entsorgung von gefährlichen Abfällen zu rechnen ist. Daher ist das Dezernat 42.1 des RP Gießens im Rahmen des Abbruchs einzubinden.

3.9.4 Beim Vorliegen von Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HABBODSCHG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41. 4, zu Prüfung anzuzeigen.

Verfahrensvermerke:

Der Bau- und Umweltausschuss 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