

Bebauungsplan  
„Badeweiher Frohnhausen“



**I Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), 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**

<b>1</b>		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>	
1.1		Flurnummer	
1.2		Flurstücksnummer	
1.3		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	
<b>2</b>		<u>Planzeichen</u>	
2.1		<u>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</u>	
2.1.1		Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grün- und Spielfläche (vgl. Fests. III 1)	
2.2		<u>Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB</u>	
2.2.1		Baugrenze - überbaubare Fläche	
2.4		<u>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)</u>	
2.4.1		Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vorhandene Gehölzstruktur) - Zielsetzung: freie Sukzession	
2.5		<u>Sonstige Planzeichen</u>	
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
- 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 Sanitäreinrichtungen (z.B. Duschcontainer) sowie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ausschließlich Sport- und Spielgeräte zulässig.
  - Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:
    - Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig. Die bestehende, betonierte Freifläche kann zur Errichtung/ Aufstellung von Spiel- und Sportgeräten genutzt werden.
    - Vorhandene Bäume/ Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten.
    - 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.
    - 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.
    - Festsetzungen zum Ausgleich gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB:  
Nach der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 1.360 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen oder im Rahmen der Ökokontoführung der Oranienstadt Dillenburg vollständig ausgeglichen. Die konkrete Zuordnung der Ersatzmaßnahme bzw. die Festsetzung einer externen Kompensationsfläche (als 2. Teilgeltungsbereich) wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

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

- 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).
- Trinkwasserschutzgebiet:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes 532-042 des Trinkwasserbrunnens Thalenboden, Dillenburg-Frohnhausen. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 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 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:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburg Wochenblatt“:  
[www.dillenburg.de](http://www.dillenburg.de) unter Start&Aktuelles 25.04.2024
- Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:  
ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburg Wochenblatt“  
[www.dillenburg.de](http://www.dillenburg.de) unter Start&Aktuelles  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB:  
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:  
ortsübliche Bekanntmachung im „Dillenburg Wochenblatt“:  
[www.dillenburg.de](http://www.dillenburg.de) unter Start&Aktuelles  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB:  
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- 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 „Dillenburg Wochenblatt“:  
[www.dillenburg.de](http://www.dillenburg.de) unter Start&Aktuelles

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Dillenburg, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Lotz  
Bürgermeister

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	M. Rück
Entwurf	07.05.2024	digit. Bearbeitung	N. Meyer
		Format (cm):	78 x 63
		Maßstab:	1 : 500