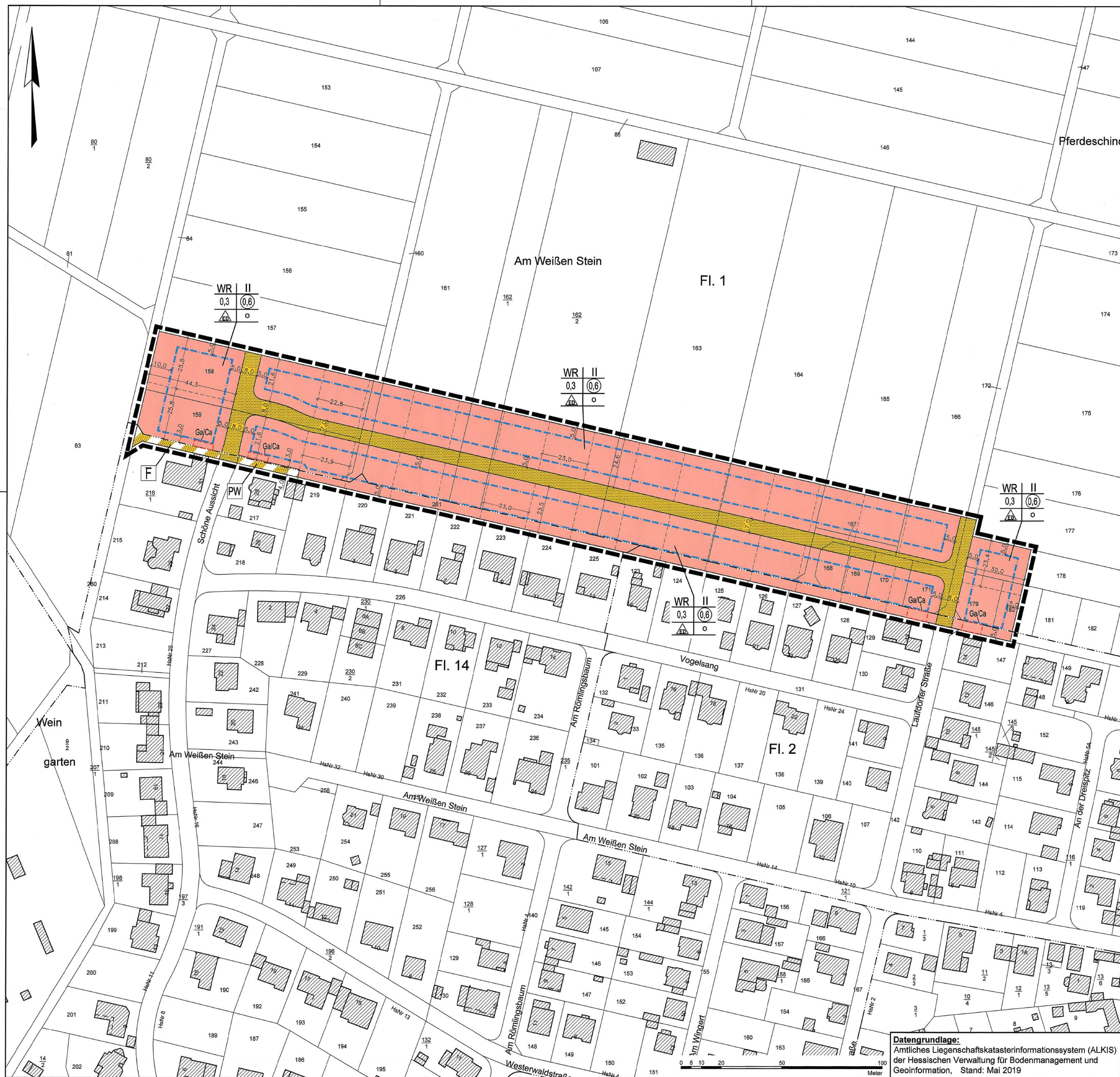




Zeichenerklärung der ALK-Daten:

Grundstücksgrenze
Flurgrenze
vorhandene Bebauung
201 Flurstücksnummer
F1,1 Bezeichnung der Flur

Planzeichenerklärung:

Geltungsbereich
Baugrenze
Vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
WR Reine Wohngebiete
0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F Feldweg
PW Privatweg
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
Ga/Ca Garagen und Carports zulässig

Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Schöne Aussicht", rechtskräftig seit 2019, aufgehoben.

Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)**
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Traufhöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 6,50 m, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
 - Die Oberkante der Kellergeschossdecke darf max. 0,5 m über das Geländeniveau (gewachsener Boden), gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, hinausragen. Bei Gebäuden, die ohne Keller gebaut werden, gilt das Maß für die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5 m bis zur Straßenparzelle einzuhalten. Garagen und Carports sind bei Beachtung dieser Bedingung nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, es sei denn, die Zulässigkeit ist zeichnerisch im Bebauungsplan eingetragen.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Mai 2019

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsweite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Spitzahorn **	Acer platanoides
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Einfriedigungen** dürfen nur bis max. 1,25 m über der Höhe der zugehörigen Verkehrsfläche bzw. gilt zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft das vorhandene Geländeniveau, ausgeführt werden.
- Die Dachneigung** für die Hauptdächer der eingeschossigen Wohngebäude ist zwischen 20° und 50° zu wählen. Die Dachneigung für die Hauptdächer der zweigeschossigen Wohngebäude ist bis maximal 25° zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Die Baufeldröhrung/Fällung bzw. der Rückschnitt der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten. Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.
- Bei Erdarbeiten 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 Hessen, Archäologische Denkmalpflege 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).
- Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014)

Planverfahren:

Öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Die Planunterlagen haben vom 04.05.2020 bis einschl. 05.06.2020 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 24.04.2020 auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:

Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 22.04.2020 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat am 27.08.2020 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

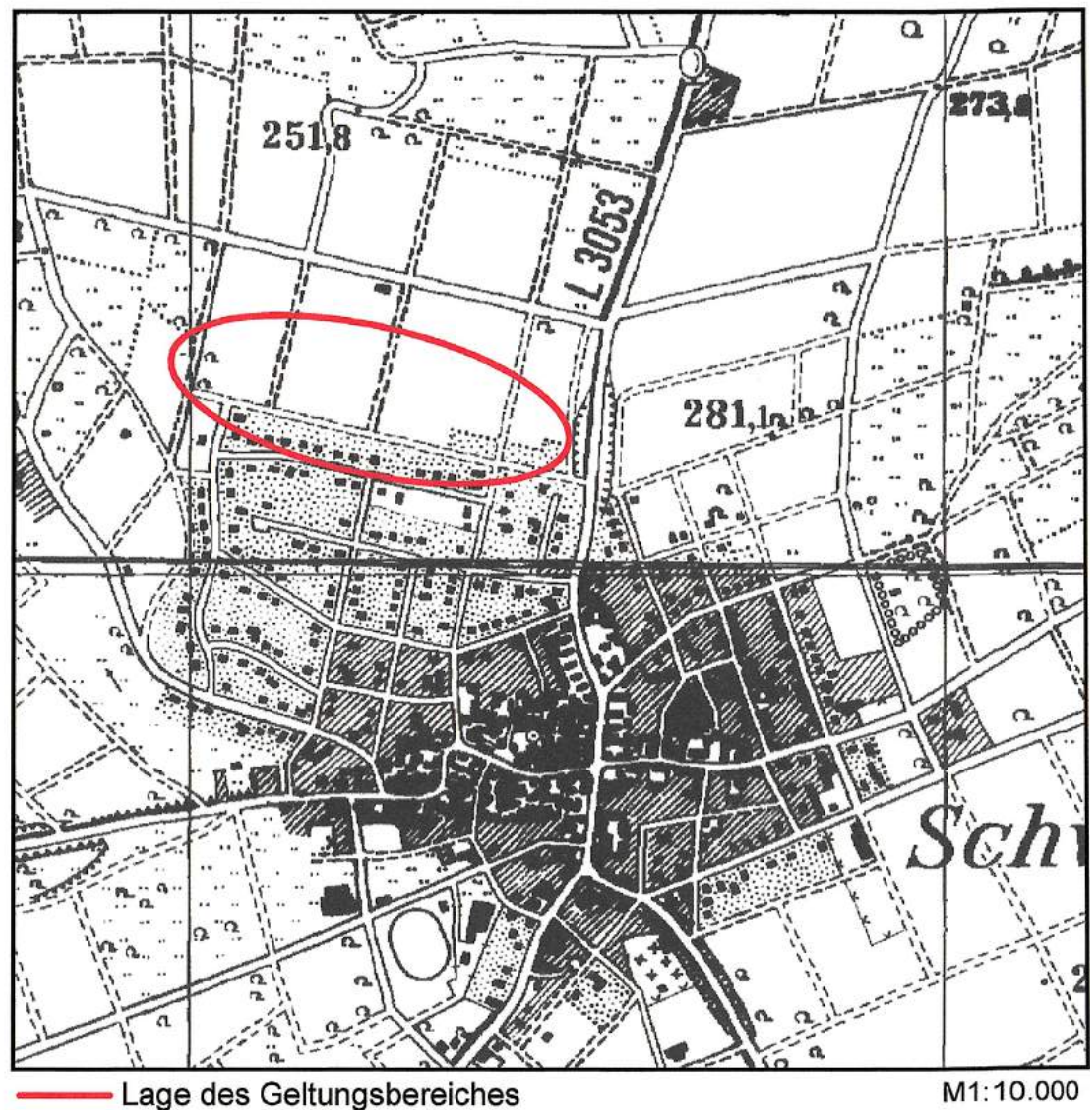
Schöffengrund, 21. SEP. 2020
(Siegel)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 24. SEP. 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Schöffengrund, 24. SEP. 2020
(Siegel)
(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Gemeinde Schöffengrund

1. Änderung des Bebauungsplanes "Schöne Aussicht"

Ortsteil Schwalbach

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	27.08.2020
Gezeichnet:	Geweilek		1:1.000	Zeichnungsnummer:	2018/1
Geprüft:				Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 9212-0, Fax (0641) 9212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de