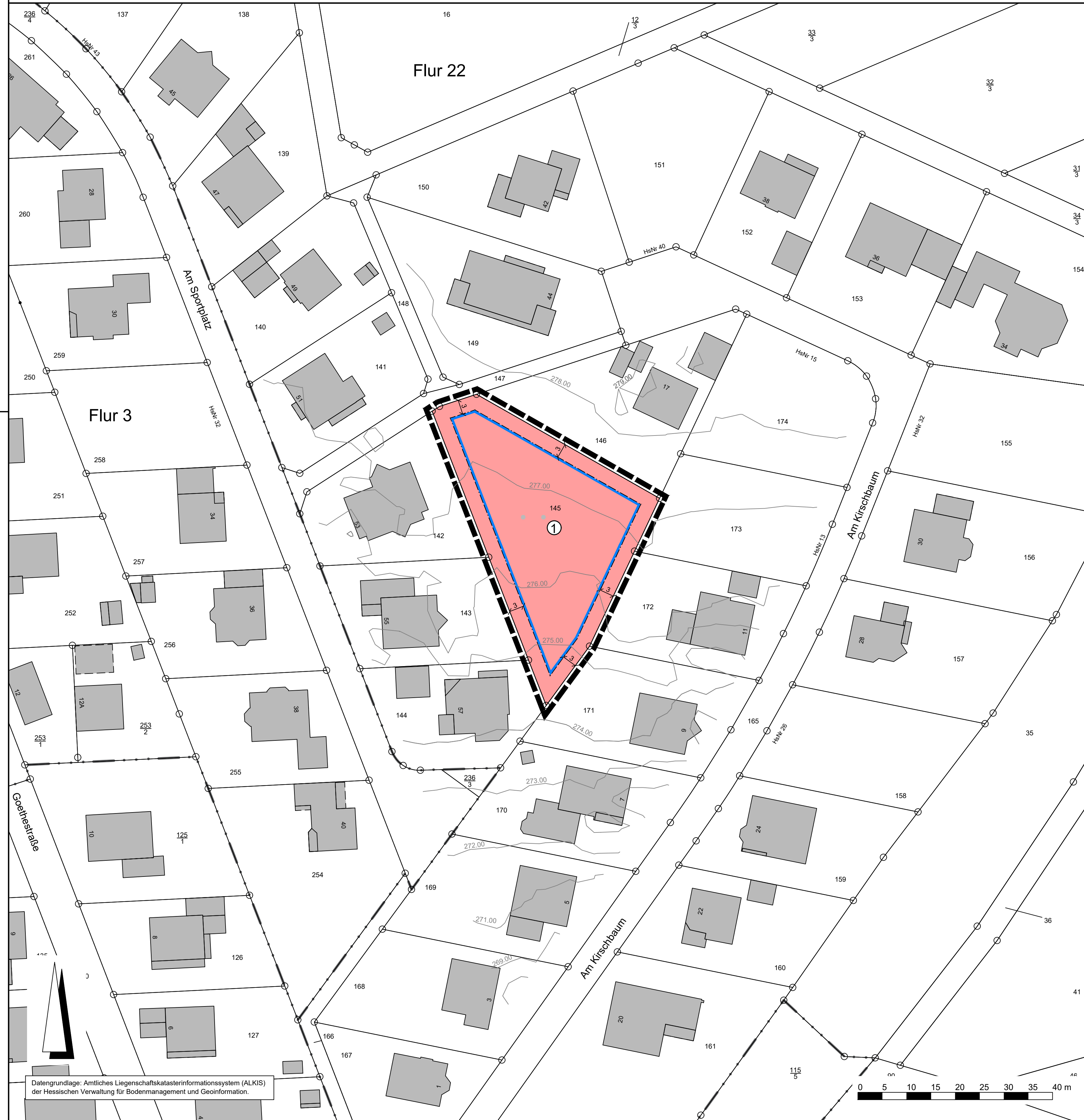


# Gemeinde Schöffengrund, Ortsteil Niederwetz

## Bebauungsplan "Am Apotheker" 2. Änderung (Teiländerung)



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 22 Flurnummer
- 145 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.1.1); hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>Geb.</sub>	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,3	0,6	II	9,0 m	o	ED

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

#### Hinweis

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Apotheker“ ist die Erhöhung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen in Verbindung mit der Anhebung der zulässigen Geschossflächenzahl. Ergänzend wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe aufgenommen sowie die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung unter Ziffer 5.1 und 5.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt. Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Apotheker“ 1. Änderung gelten unverändert fort.

#### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
  - 1.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück.
  - 1.1.2 Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

#### 2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für Hauptgebäude zulässig sind Walmdächer mit einer Neigung von 25°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss 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 \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

### Ausfertigungsvermerk:

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

Schöffengrund, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

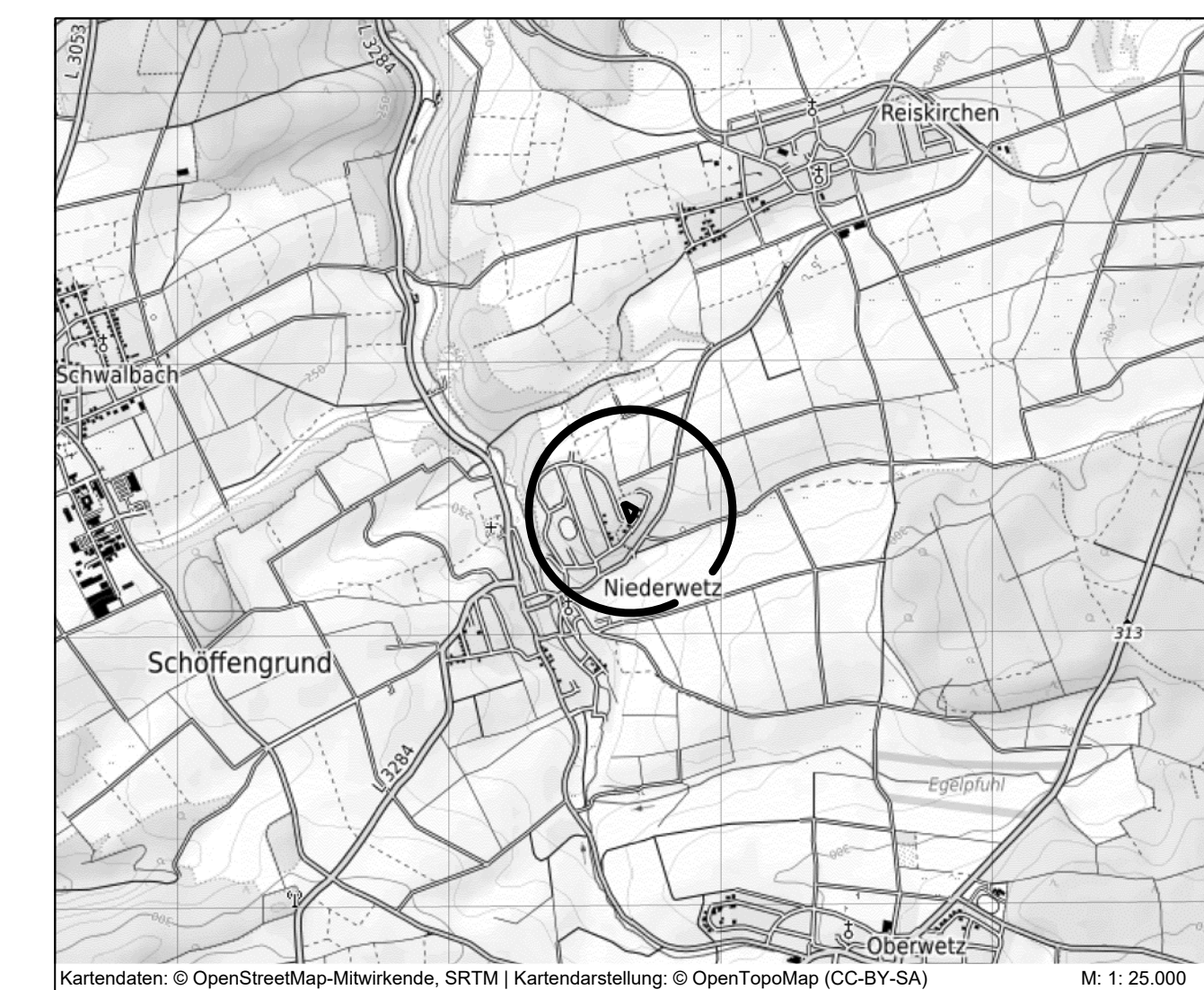
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Schöffengrund, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



**Gemeinde Schöffengrund, Ortsteil Niederwetz**  
 Bebauungsplan "Am Apotheker"  
 2. Änderung (Teiländerung)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 Raump lanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
 Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 09.06.2022

Entwurf

Projektleitung: Roebing  
 CAD: Wiener  
 Maßstab: 1:500  
 Projektnummer: -