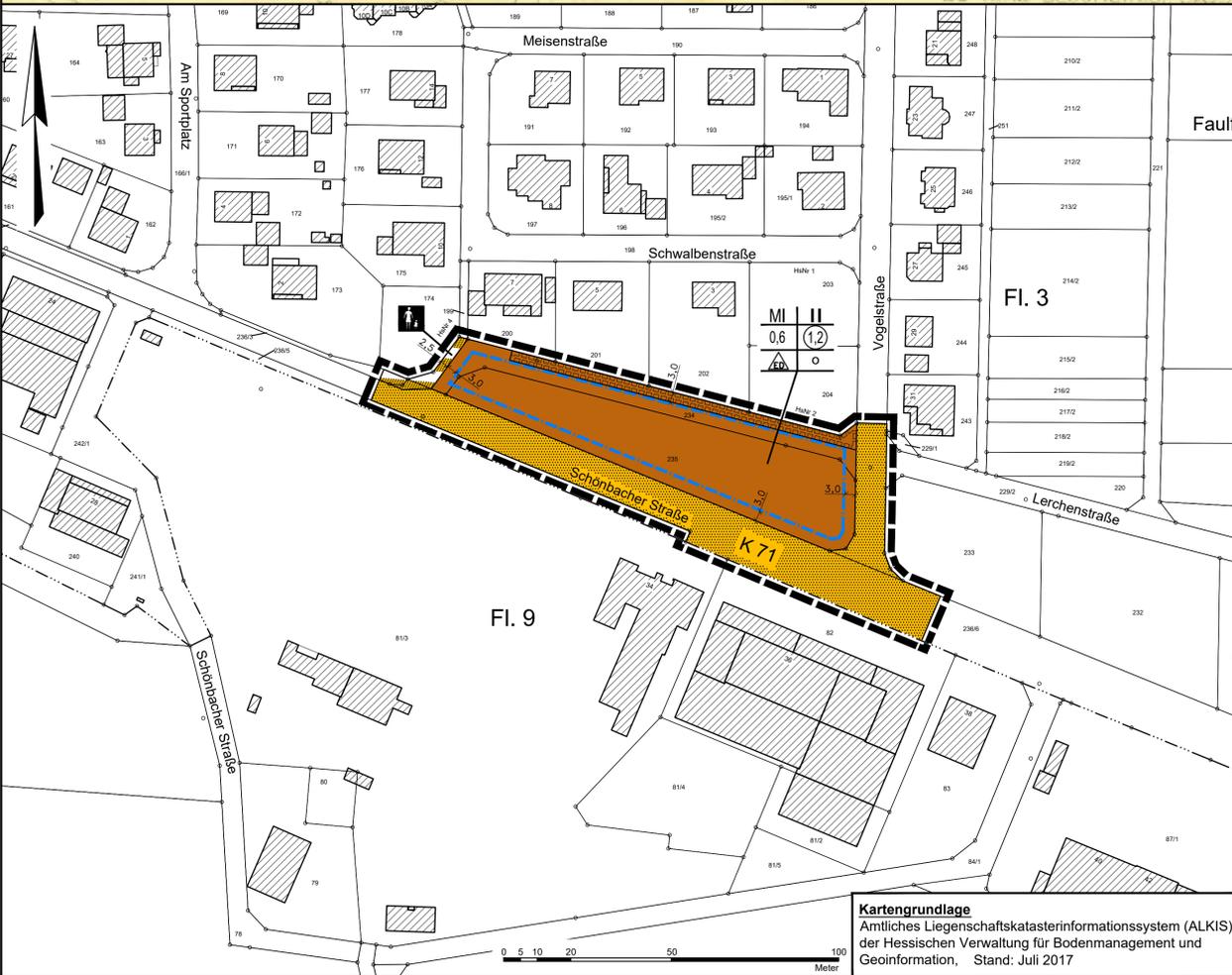
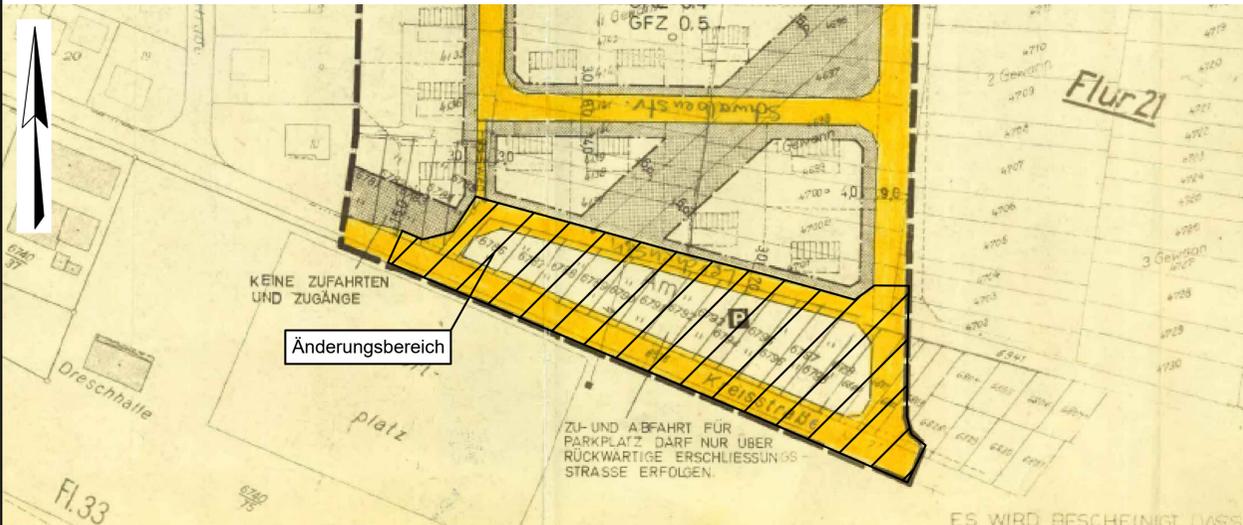


Hinweis

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Faulfeld", rechtskräftig seit 1974, teilweise geändert, siehe Abbildung.



Kartengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juli 2017

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- MI** Mischgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- Offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ♣ Fußweg
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Begünstigter: "Ver- und Entsorgungsunternehmen"

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)**
 - 1.1 Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 3 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 3 Wohnungen zulässig
4. **Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
5. **Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Fenster an den Südseiten der Gebäude müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 33 dB aufweisen.
6. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB**
 - 6.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - 6.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 20 l groß sein. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

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

8. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO (i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

9.1 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). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG). Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 zu beachten. Die geplante Versickerung in Versickerungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

9.2 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.

9.3 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 (3) HDSchG).

9.4 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern (zwei bestätigt, eines erloschen), in denen Bergbau betrieben wurde. Gemäß den dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht, vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeicherverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
 Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 25.03.2019 beschlossen. Der Beschluss ist am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB
 Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung am 24.08.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 28.09.2020 bis einschl. 06.11.2020 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.09.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 07.09.2020 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 07.12.2020 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

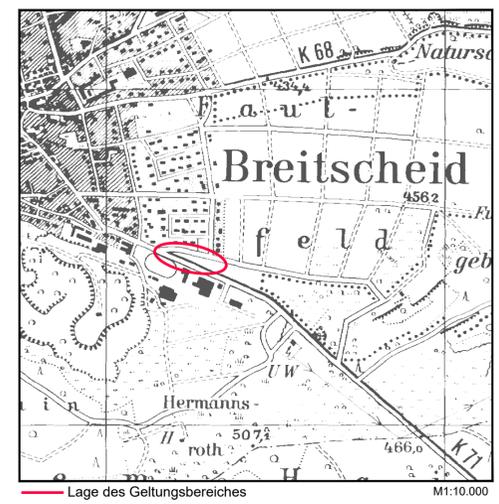
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Breitscheid,
 (Siegel)
 (Bürgermeister)

Breitscheid,
 (Siegel)
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Gemeinde Breitscheid Bebauungsplan "Nördlich Schönbacher Straße" Ortsteil Breitscheid

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand: 07.12.2020
Gezeichnet:	Gawelek	1:1.000	Zeichnungsnummer: 1830/1
Geprüft:			Ersatz für: