

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

überbaubar Baugrenze
nicht überbaubar

1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

1.4 Sonstige Planzeichen

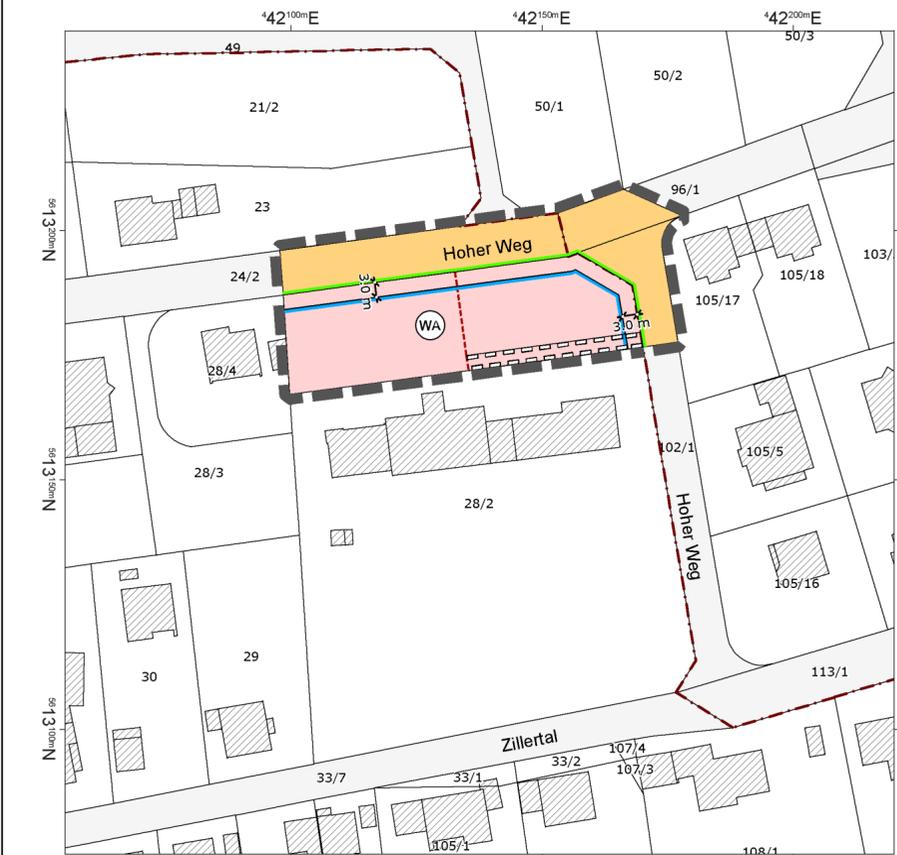
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr.21 und § 9 (6) BauGB)

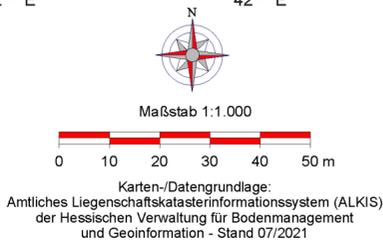
Mit einem Leitungsrecht für einen Abwasserkanal und einen Regenwasserkanal zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks zu belastende Fläche.



Nachrichtliche Darstellungen

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäude
Verkehrsfläche



Übersichtskarte 1 : 25.000



2. Textliche Festsetzungen für die als WA normierten Bauflächen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

2.3 Bauweise:

In abweichender offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 18 m zulässig.

2.4 Anzahl der Wohnungen:

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.5 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.5.1 Unterer Höhenbezugspunkt: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses.
2.5.2 Maximal zulässige Firsthöhe (FH): Die maximal zulässige Firsthöhe (beträgt: 9,0 m

2.6 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

2.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.6.2 Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden und sind in gleicher Art zu gestalten wie das Hauptgebäude.

2.7 Flächenbefestigungen:

Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf Ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

2.8 Grundstücksbepflanzung:

2.8.1 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
2.8.2 Je 10 m² versiegelter Fläche sind 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 Endwuchsbreite 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 maximal 5 % der übrigen Gehölze.

2.9 Dachgestaltung:

2.9.1 Allgemein sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer zulässig.
2.9.2 Die zulässige Dachneigung beträgt:
Für Hauptdächer der Wohngebäude: 30° bis 50°.
Für Nebendächer der Wohngebäude: 20° bis 50°.
Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen: 0° bis 50°

2.9.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.10 Einfriedungen:

Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.11 Mülltonnenstellplätze:

Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße oder zum Nachbargrundstück mit Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3. Wasserrechtliche Satzung:

Auf der Grundlage von § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt: Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden. Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden. Das von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen mit über 30 m² projizierter Dachfläche anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert wird, ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Speichervolumen der Sammelanlage muss für relevante Dachflächen min. 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Speichereinrichtung ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen oder einer Versickerungsanlage zuzuführen. Die baulichen Einrichtungen zur Sammlung des Niederschlagswassers sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Breitscheid ist zu berücksichtigen. Auf Antrag kann der Gemeindevorstand der Gemeinde Breitscheid eine Befreiung von der Herstellungspflicht erteilen, wenn die Herstellung rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist oder aus anderen Gründen im konkreten Einzelfall unzumutbar ist. Der Antrag ist schriftlich zu begründen.

4. Hinweise

Wasserwirtschaft:

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Stollen Wohlfahrt" (532-026). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere gilt:
- Im Gebiet anfallendes Abwasser ist vollständig und sicher über dichte Kanäle aus dem Wasserschutzgebiet abzuleiten.
- Die Versickerung des von auf Straßen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den privaten PKW-Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Es ist über die Kanalisation abzuleiten.
- Es dürfen keine Erdaufschlüsse vorgenommen werden, bei denen die Deckschichten bezogen auf das Grundwasser wesentlich vermindert werden.

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.2 Altlasten / Erdarbeiten:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Altlasten oder Ablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Lahn-Dill-Kreises zu benachrichtigen.

4.3 Artenschutz:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltaubegleitung erforderlich.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

6. Verfahrensvermerk (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **20.09.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Breitscheid hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Breitscheid, den _____ Bürgermeister

Breitscheid, den _____ Bürgermeister

Breitscheid, den _____ Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bauleitplanung der Gemeinde Breitscheid
Bebauungsplan "Hoher Weg"
im Ortsteil Gusterhain

Exemplar für die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Planfassung: Oktober 2024	Datum: 20.11.2024
Bearbeitung: A. Zettl	Projektnummer: 21-007
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Geprüft:

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

