

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Sept. 2006

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung
	Flurgrenze		Grünland
	Bezeichnung der Flur		Mischwald
	Flurstücksnummer		
	oberirdische Versorgungsanlage		

Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Allgemeine Wohngebiete
	0,3 Grundflächenzahl
	(0,6) Geschossflächenzahl
	I+D Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Dachgeschoss als Vollgeschoss)
	o Offene Bauweise
	Grünflächen, privat
	Zweckbestimmung: Gehölzpflanzung
	nicht überbaubare Fläche (Bauverbotszone gem. §23 HStrG)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Aufschüttung eines Lärmschuttwalles bis zu einer Höhe von mind. 2,5 m
	◐ ◑ ◒ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3))
 - 1.1 Es ist eine zweigeschossige Bauweise nur zulässig, wenn das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist.
 - 1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bergseits max. 4,5 m und talseits max. 6,50 m, jeweils gemessen ab der vorhandenen Geländeoberkante, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)
 - 2.1 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z. B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine o. ä.).
 - 2.2 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten. Nicht benötigtes Wasser ist über einen Überlauf in die Kanalisation abzuleiten.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)
 - 3.1 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gehölzpflanzung" ist mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungs-pflege ist mind. 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Hundsrose *	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
 - 3.2 Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführungen zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
 4. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - 4.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Für Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch Neigungen von weniger als 25° zulässig.
 - 4.2 Die Dächer und die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z. B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
 - 4.3 Zur Bepflanzung der Grundstückstreifflächen gem. § 8 (1) HBO sind überwiegend heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume sowie überwiegend heimische Sträucher zu verwenden.
 - 4.4 Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.
 5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
 - 5.1 Innerhalb eines 20 m breiten Streifens (Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG) entlang der L 3053, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdreich liegen, nicht errichtet werden. An den 20 m breiten Streifen schließt sich auf einer Tiefe von 20 m die Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieses Streifens gilt die Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen.
 - 5.2 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 14.12.2009 beschlossen. Der Beschluss ist am 25.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2010 beteiligt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

1. Öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 08.03.2010 bis einschl. 09.04.2010 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2010.

2. Öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 2 BauGB (Verfahren nach § 13a BauGB) vom 16.08.2010 bis einschl. 03.09.2010 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.08.2010.

Satzungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2010 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

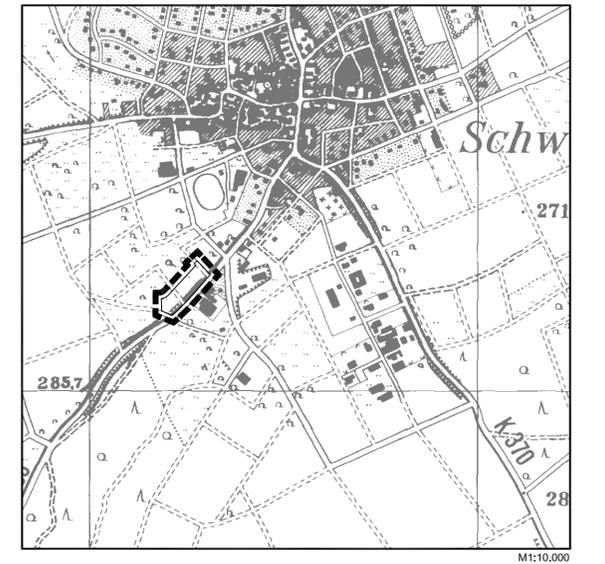
Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bestätigung des Planverfahrens
Das Planverfahren wird hiermit bestätigt.

Schöffengrund,
(Siegel)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Schöffengrund,
(Siegel)
(Bürgermeister)



Gemeinde Schöffengrund
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Bohngarten / Steinkaut", Gemarkung Schwalbach

Endgültige Fassung				
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Januar 2010	I. Zillinger		1:1.000
Geprüft:	Januar 2010	Gawelek	Projekt-/ Zeichen-Nr.:	
			Ersatz für:	

