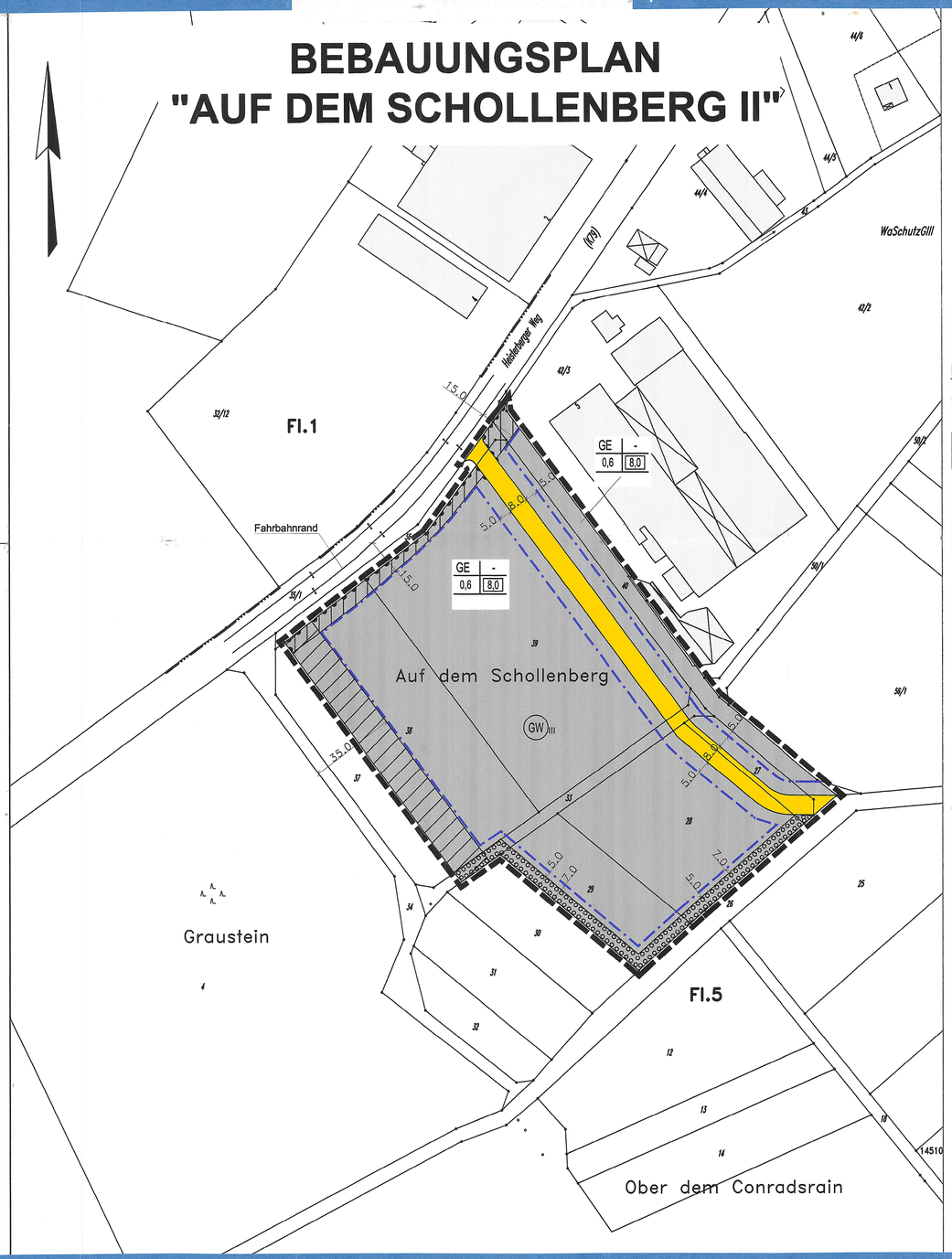
Ort: Breitscheid
Ortsteil: Gusternhain
Plan Nr.: "auf dem Schollenberg II"
genehmigt am: gemäß § 10 BauGB
Bekanntm. abgeschl. am: 27.02.2001

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM SCHOLLENBERG II"



Planunterlagen:

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde : Breitscheid — Gemarkung : Gusternhain
Flur : 5 — Maßstab : 1000

Es wird bescheinigt,daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.10.00 übereinstimmen.
Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dillenburg , den 30.11.00 — Im Auftrag

DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES -KATASTERAMT-

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- FL.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flustücksnummer
- 310 Vermessungspunktnummer
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Freistehende Mauer

Planzeichenerklärung:

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- GE GEWERBEGEBIETE
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 8,0 BAUMASSENZAHL
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE (BAUVERBOTSZONE gem. § 23 HStrG)
- SCHUTZABSTAND ZUM WALD (gem. § 6 (15) HBO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- GW III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG ZONE III

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**

1.1 Verkaufsflächen sind nur zulässig für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 566 m ü.NN nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).

2. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Wege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nicht zulässig.
Wasserdurchlässige Bauweise muß nicht gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen die Fugen und der Unterbau wasserundurchlässig hergestellt werden

3. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**

3.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen.
Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

3.2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
und hochstämmige lokale Obstbäume	

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)	

4. **Gestaltungssatzung nach § 87 HBO Abs. 4 i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB**

Die Fassaden sind mit gedeckten Farbtönen, wie z. B. hellbraun, rotbraun und hellgrün, herzustellen. Sie sind mindestens alle 20 m zu gliedern. Die Gliederung kann durch

- Fassadensprünge um mindestens 1,5 m,
- unterschiedliche Farbtöne/Farbabstufungen mit jeweils gleichen Flächenanteilen und in den o. g. Farbtönen,
- senkrecht angeordnete Mauervorsprünge oder durch
- eine Fassadenbegrünung, zu mindestens 25 % mit Kletter- und Rankgehölzen

erfolgen.

5. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**

5.1 Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5.2 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG. Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgeiche liegen (Hochbauten) nicht errichtet werden.

5.3 Im Schutzabstand zum Wald sind gem. § 6 Abs. 15 HBO keine baulichen Anlagen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluß:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 01.11.99 beschlossen. Der Beschluß ist am 31.03.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 10.04.00 – 11.05.00 durchgeführt.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Entwurfsbeschluß und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 10.04.00 bis einschl. 11.05.00 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.03.00.
Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 31.07.00 bis einschließlich 15.08.00 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.07.00.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Breitscheid, 2.8.2001

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß:
Die Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung am 11.09.00 beschlossen.
Die Gemeindevertretung hat am ~~42.02.01~~ 22.02.01 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Breitscheid, 2.8.2001

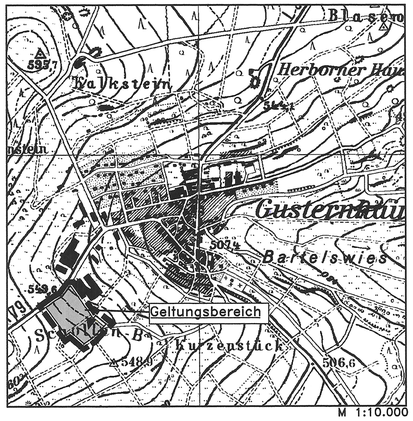
(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.7.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.

Breitscheid, 2.8.2001

(Siegel) (Bürgermeister)

DER BEBAUUNGSPLAN **"AUF DEM SCHOLLENBERG"** WIRD DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN TEILWEISE GEÄNDERT.



STAND: 27.11.2000

	DATUM	NAME		
BEARB.	MÄRZ 2000	I. ZILL.	URHEBER-RECHT NACH DIN 34	DIPL. – ING. ZILLINGER INGENIEURE UND ARCHITEKTEN CONSULTING-TEAM MITTE Weimarer Straße 1 35396 GIESSEN
GEZEICH.	MÄRZ 2000	STR.		
GEPRÜFT	NOV. 2000	I. ZILL.		
M.: 1:1.000	BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BREITSCHEID **BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM SCHOLLENBERG II"** OT. GUSTERNHAIN			ZEICHNUNGS-NR.: 1495/11379
				ERSATZ FÜR:
				ERSETZT DURCH: