

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011), die BauNutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

Hinweis: Im Rahmen dieser 3. Änderung wird lediglich die textliche Festsetzung zur Dachform unter Nr. 3 gestrichen und eine Festsetzung 8b zur Pflanzbindung ergänzt. Alle übrigen, nachfolgend aufgeführten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

PLANZEICHEN und FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung
WA
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform etc.
Gebiet: WA (1)*, WA (2)**

| Bauweise | WA (1)* | WA (2)** |
|--------------------------|---------|----------|
| Geschosshöhe (Z) | I | II |
| Grundflächenzahl (GFZ) | 0,4 | 0,4 |
| Geschosflächenzahl (GFZ) | 0,4 | 0,4 |
| bei Z I | 0,4 | 0,4 |
| bei Z II | — | 0,7 |

aufgehoben:

Dachform: S = Satteldach, F = Flachdach
Dachneigung: bei Z I (in cm) 0-35, bei Z II 0-30
Kriechstuhl zulässig (in cm) bis 70, bei Z II nein
Bachgauben zulässig: bei Z I ja, bei Z II nein
Sockelhöhe (in cm): bei Z I 0,80, bei Z II 1,00
Mindestgröße der Baugrundstücke (in m²): bei Einzelhäusern 600, bei Doppelhäusern 400

* In WA (1) Gebiet ist bei Baugruben der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO zulässig. Die max.Höhe des Gebäudes vom Geländeanschnitt bis zur Traufe darf hierbei zulässig 6 m nicht überschreiten.
** In WA (2) Gebiet darf die max.Höhe des Gebäudes vom Geländeanschnitt bis zur Traufe 6,50 m nicht überschreiten.
* u. ** Die Traufhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zum Geländeanschnitt (reguliertes Terrain).
*** Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum ausgemittelten Geländeanschnitt (reguliertes Terrain).

- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

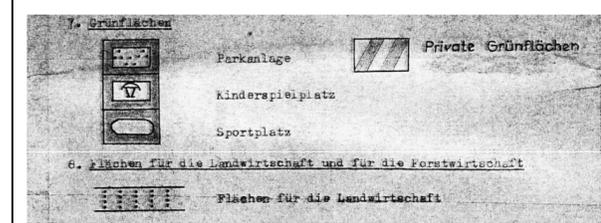
| Art | Symbol |
|---|--------|
| Baugrenze | — |
| Überbaubare Grundstücksflächen | — |
| Die Grenzabstände richten sich nach der HBO | — |
| Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Haupt- bzw. Gebäuderichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. | — |

- Verkehrsflächen

| Art | Symbol |
|--|--------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | — |
| Öffentliche Fußwege | — |
| Wirtschaftswegen (nur für Landwirtschaft, Verkehr, zugl. Wanderwege) | — |

- Flächen für Versorgungsanlagen

| Art | Symbol |
|--------------|--------|
| Trafostation | — |

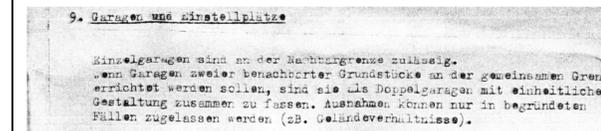


In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Ergänzung:

8b Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

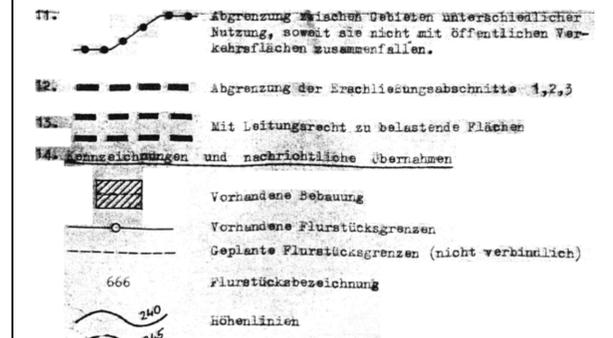
8b.1 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Laubgehölze auf dem Baugrundstück zu ersetzen.



Für Garagen sind die Bestimmungen der BauNVO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mindestens 5 m vor der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können nur zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen geringeren Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Zu jeder Wohnung ist mindestens ein Stellplatz zu schaffen.

10. Allgemeine Festsetzungen

Als Einfriedigung der Grundstücke zur Straße sind Jägerzäune, Lattenzäune, Maschendrahtzäune oder Lebeweiden zulässig. Eine Gesamthöhe von 0,80 m – bei Baugrundstücken von 0,60 m – über Straßenhöhe darf nicht überschritten werden. Zäune sind nur mit Sockelhöhe von 0,30 m zulässig.



15. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) erforderlich. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich. Auf das Merkblatt des Landes Hessen über die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung“ wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat in ihrer Sitzung am **07.03.2012** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Brunnenquell" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **13.12.2012**.

2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **27.12.2012 bis einschließlich 01.02.2013**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **13.12.2012**.

3. BETEILIGUNG DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.12.2012** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **27.12.2012 bis einschließlich 01.02.2013** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung wurde am **07.05.2013** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **22.08.2013** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)

