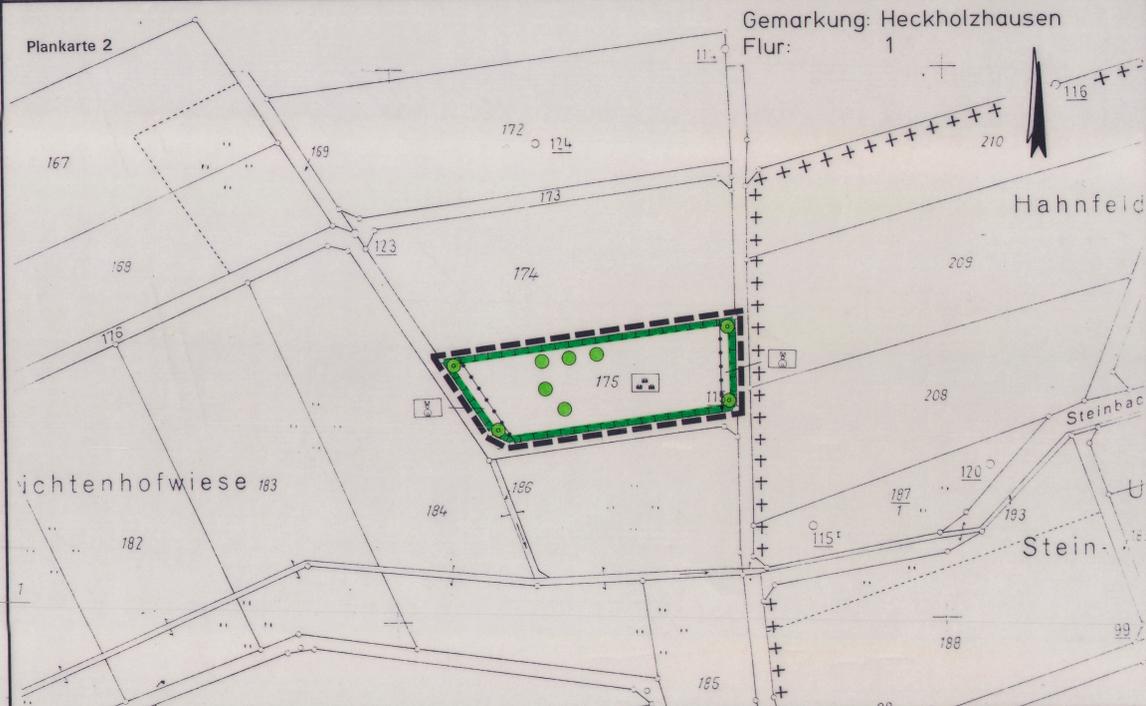
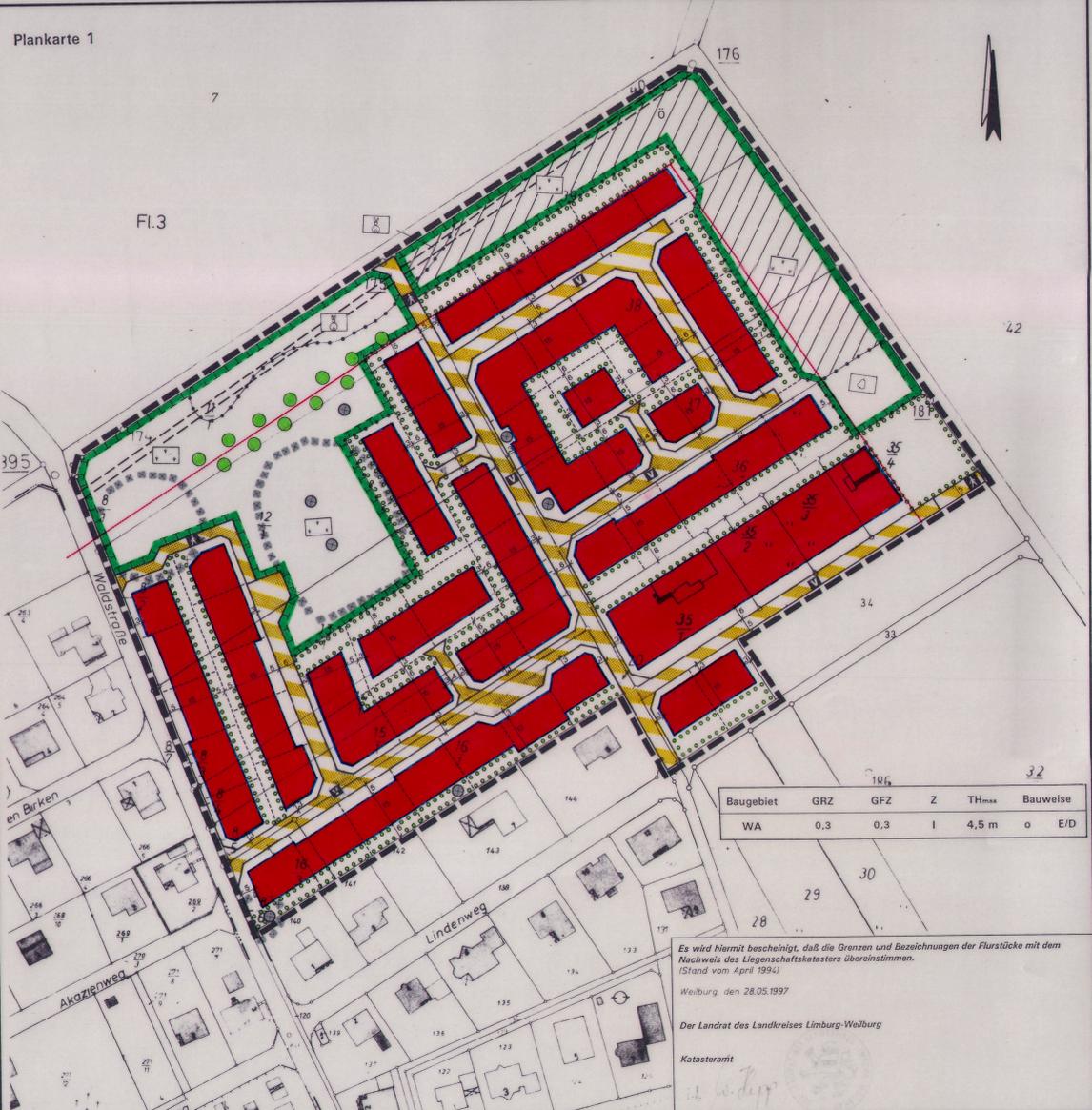


# Gemeinde Beselich, OT. Heckholzhausen

## Bebauungsplan „Schrockewies/Hinter der Kirch“



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)  
 Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neukonkordanz vom 15.01.1998 (BGBl. I S. 100)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 3 Flurnummer
- 185 Polygonpunkt
- 39 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschöfflächenzahl
- I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- TH<sub>max</sub> Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.

#### Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Hier: Fußweg, Grasweg
- Straßenbegrenzungslinie

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.3
- Hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese (Plankarte 1)
- Hier: Entwicklungsziel extensive Frischwiese (Plankarte 1)
- Hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarten 1 und 2)
- Hier: Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2)
- Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)
- Anpflanzen von Hochstammobstbäumen (Plankarten 1 und 2)
- Anpflanzen von Laubbäumen (Plankarte 2)

#### Sonstige Planzeichen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 6(15) HBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### IIc. Kennzeichnungen

- Flächen, unter denen Bergbau umgegangen ist
- Stollen
- Bergbau-Schutzgebiet
- Schächte

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1) 1 BauGB:  
 Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (festgesetzt als maximal zulässige Höchstmaß) ist die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens. Zwerchhäuser sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosßdecke.
- 1.1. Gemäß § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:  
 Bei der Ermittlung der Geschosßfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosßflächenzahl nicht mit zu rechnen.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.1. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 2.2. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksfreiflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Baum.
- 2.3. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
3. Zuordnung gemäß § 8a(1) Satz 4 BNatSchG:  
 Die gem. § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.
4. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:  
 Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig. Bestehende Hochstammobstbäume sind zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

##### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) 1 Nr. 1 HBO):

1. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
2. Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
3. Die Dachneigung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen darf maximal 15° betragen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden ein einheitliches Konzept zugrunde liegt.
4. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefer-eindeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
5. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind nur in einer Länge bis zu maximal 1/3 der Gebäuelänge zulässig, wobei die Einzel-länge der Aufbauten/Einschnitte eine Breite von 3 m nicht überschreiten darf.
6. Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel- oder Schieppgauben zulässig.

##### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) 1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelas-sene Holzläden auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zuge-lassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laub-strauchhecke errichtet werden.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unter-kante der Einfriedung einhalten. Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verfall die Gartenbereiche, die dem Anbau von Garten-bauzeugnissen dienen (Grabland).
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzünnen.

##### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) 1 Nr. 5 HBO):

1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
2. Die Fassaden von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Klet-terpflanzen oder Spalierobst zu begrünen ebenso mindestens 20 % der Fassa-den der Hauptgebäude, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenste-hen und die Benutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimi-sche, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 20%) ange-pflanzt werden.
4. Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit einheimi-schen oder früh einbürgernden Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer (3.3) zu erhaltenden Obst-bäume werden in Anrechnung gebracht.
5. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimi-sche, standortgerechte Laubgehölze oder Hochstamm-Obstsorten zu verwen-den. Fremdländische Arten und Züchtungen sowie Halbstamm-Obstsorten dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) und nur außerhalb der gem. § 9(1) 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern angepflanzt werden. Die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 4. zu erhal-tenden Obstbäume werden in Anrechnung gebracht.

##### § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu ver-wenden.

##### § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

##### § 6: Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### IV. Hinweis:

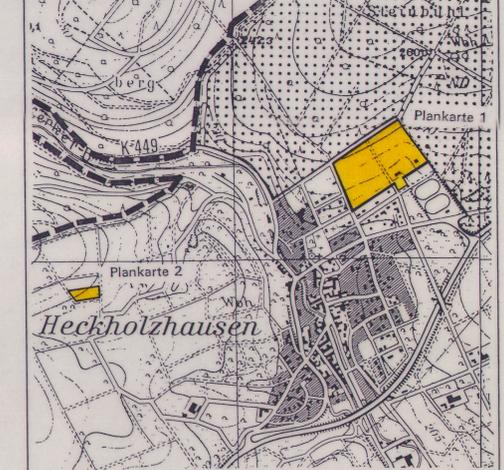
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern un-verzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmal-schutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Be-stimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### V. Vermerke

A. Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	21.03.1994
2. Ortsübliche Bekanntmachung	09.02.1996
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	
a) Auslegung des Bebauungsplanes	26.02.1996 bis 11.03.1996
b) Öffentliche Informationsveranstaltung	28.02.1996
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	09.09.1996
5. Ortsübliche Bekanntmachung	18.04.1997
6. Entwurfsoffenlage	vom 28.04.1997 bis 16.05.1997
7. Satzungsbeschluss	14.07.1997
Beselich, den _____	Siegel der Gemeinde
	Bürgermeister

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	25.07.1997
Beselich, den _____	Siegel der Gemeinde
	Bürgermeister

### VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Gemeinde Beselich, OT. Heckholzhausen

Bebauungsplan „Schrockewies/Hinter der Kirch“

- Satzung -

Datum: 6/96  
 zul. überarb.: 4/97  
 bearbeitet: A. Richter  
 gezeichnet: I. Wißner  
 geprüft:

Plangröße (in cm):  
 102 x 83  
 Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern  
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30