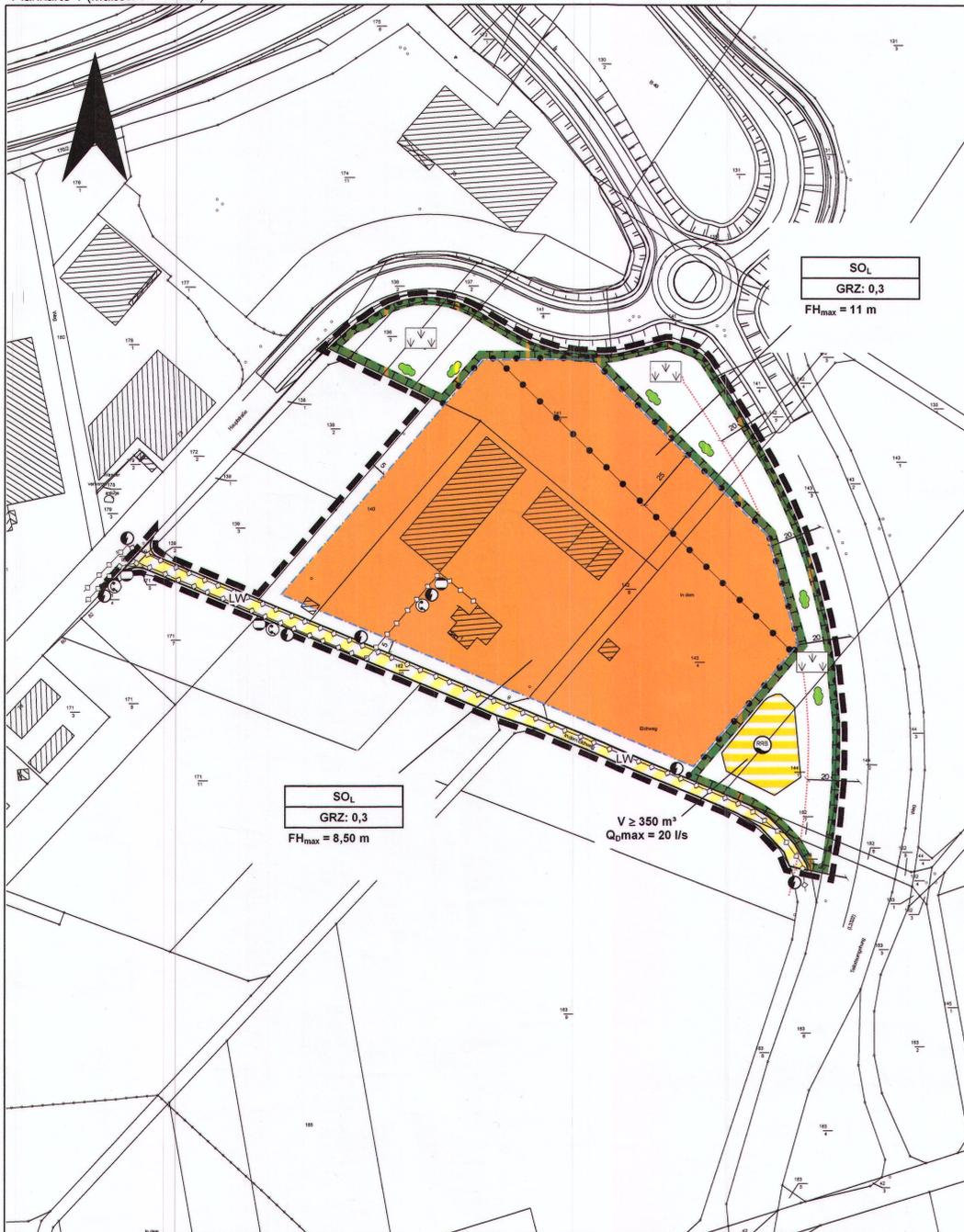


Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „In dem Eichweg“

Plankarte 1 (Maßstab: 1:1.000)



Plankarte 2 (Maßstab: 1:1.500)



I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Naturschutzgesetz (HENSchG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 7 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 84 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- SO_L** Sondergebiet, Zweckbestimmung Landwirtschaft
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände an der aufsteigenden Gebäudeaußenwand
- FH_{max}**
- Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)**
- LW** Hier: Landwirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) 14 BauGB)**
- Hier: Regenrückhaltebecken, naturnah gestaltet mit Angabe Mindestvolumen (V = 350 cbm) und maximal zulässigem Drosselabfluss (Q_{D,max} = 20 l/s)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.2
- Hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland
- Hier: Entwicklungsziel Extensivacker
- Anpflanzen von Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)**
- Hier: Anpflanzen von Laubstrauchhecken, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 3.
- Hier: Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaums (1 Symbol = 1 Baum)
- F** Feldahorn
- E** Eisbeere

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Bestimmungen auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften

- Hier: von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23 HStRG)

IIId. Kennzeichnungen

- Telekommunikationsleitung
- Stromkabel
- Gasleitung
- 20 kV Elektrizitätsleitung
- mit 25m Freihaltestreifen

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1) BauGB:
- 1.1 Innerhalb des Sondergebietes ist der Betrieb eines Landwirtschaftsunternehmens mit allen erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig. Insbesondere sind zulässig: Hallen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte sowie zur Lagerung von Erntezugmaschinen und Produktionsmitteln, zwei Wohnhäuser für Betriebsinhaber und ihre Angehörigen und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
- 1.2 Hofflächen und Nebenanlagen, die keine Hochbauten sind, werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet, sofern eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 nicht überschritten wird.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- 2.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 BauGB: Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Pflanzensymbole sind Laubstrauchhecken gemäß dem Pflanzschema des Umweltberichts anzulegen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
 1. Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt 25° bis 48°. Bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) sind niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 2. Zulässig sind Dacheindeckungen aus kleinmaßstäbigen harten Materialien, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen (z.B. Naturschiefer oder rote Tonziegel, optisch vergleichbare Betonpfannen auch als sogenannte Edel-Engoben). Solaranlagen und Glasdächer untergeordneter Größenordnungen (z.B. für Wintergärten) sind zulässig. Ausdrücklich nicht zulässig sind hoch glänzende Materialien in ortsfremden Farben (z.B. grün, blau, violett usw.). Bei Lagerhallen sind abweichend von Satz 1 auch andere, nicht glänzende Materialien zulässig. Satz 3 bleibt unberührt.
 3. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß).
 4. Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Blechverkleidungen ohne Deckanstrich, flächige Glasfassaden); ausgenommen sind Wintergärten und Solaranlagen. Grelle Farben, Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

1. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - Holzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
2. Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (IIIb) der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach (Verordnung vom 13.08.1987, StAnz 39/1987 S. 1.974). Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.
- Hinsichtlich der Entwässerung dürfen die hierzu erforderlichen Baumaßnahmen erst nach vertraglicher Regelung zwischen dem ASV Dillenburg und dem Grundstückseigentümer nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden.

V. Hinweis:

1. Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.04.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	23.07.2004
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	26.07.2004-06.08.2004
4. Ortsübliche Bekanntmachung	23.07.2004
5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.08.2004-10.09.2004 22.07.2004
6. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.11.2010-17.12.2010 09.11.2010
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: Ortsübliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung	05.11.2010 15.11.2010-17.12.2010
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	31.01.2011

Beselich, den 4.3.2011
 Der Gemeindevorstand
 DS
 Bürgermeister

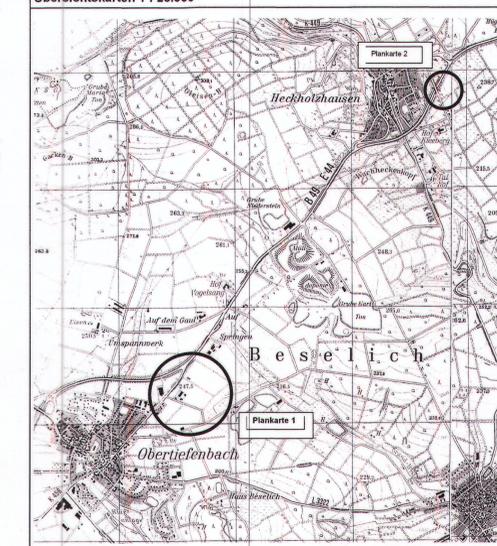
B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan "In dem Eichweg" in Obertiefenbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Beselich, den 02.02.2011
 Der Gemeindevorstand
 DS
 Bürgermeister

Beselich, den 4.3.2011
 Der Gemeindevorstand
 DS
 Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Bebauungsplan „In dem Eichweg“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Lohgestern
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: heidrik.christophel@seifert-plan.de

Datum: 10/2003
 nat. überarb.: 02/2011
 Bearbeiter: H. Christophel
 digit. Bearb.: N. Watz
 In: PolyGIS 8.5.1
 Plangröße (in cm) 93 x 82
 Maßstab siehe Plankarten

