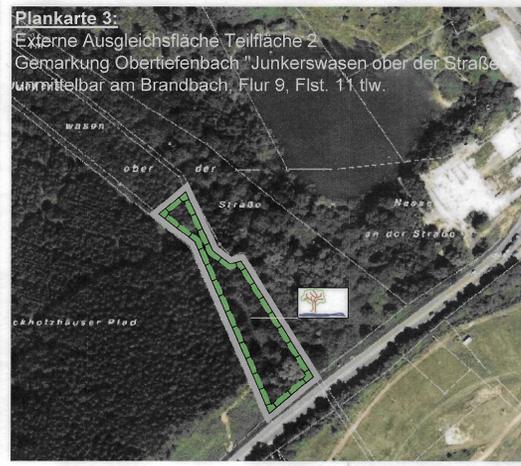




Gemeinde Beselich, OT Niedertiefenbach Bebauungsplan „Im Neuental“ 1.Änderung

PLANKARTE 1:



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
 - 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.
 - Plankarte 1:
Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Errichtung einer offenen Mulde (Graben) entlang des westlichen Randes des Plangebietes zulässig. Diese ist von Gehölzen frei zu halten.
 - Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 - Mindest 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
- Zuordnung gemäß (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):
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 Sammelmäßnahme zugeordnet.

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

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig sind ausschließlich harte, nicht glänzende, kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (dunkelrot, schwarz, anthrazit, dunkelbraun, z.B. RAL 3004 bis 3011, 7012 bis 7022, 7024, 7026, 8012 bis 8022, 9004, 9005, 9011, 9012). Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig und nicht an die Farbvorgabe gebunden. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen, im Einzelfall entscheidet der Gemeindevorstand.
 - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 2/3 der Gebäudelänge (ohne angebaute Garagen und Nebenanlagen) nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß). Zwerchhäuser dürfen eine Breite von maximal 1/3 der gebauten Gebäudelänge haben (ohne angebaute Garagen und Nebenanlagen).
 - Für die Außenwandgestaltung sind Putzfassaden in matten Farbgebungen zulässig. Grelle Farben und Signalfarben sind unzulässig (z.B. RAL 1016, 1026, 1028, 2003, 2005, 2007, 2010, 3000, 3020, 3024, 3026, 4003, 4005 bis 4010, 5005, 5015, 6010, 6018, 6024, 6029, 6032, 9006, 9007). Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen, im Einzelfall entscheidet der Gemeindevorstand.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
Zulässig sind offene Einfriedungen oder Laubstrauhhecken mit einer Höhe bis zu maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:**
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.
- Verwertung von Niederschlagswasser:**
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- Wasserschutzgebiet:**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen III der Gemeinde Beselich in Obertiefenbach. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 05.03.1965 (StAnz. 14/65, S. 396) sind zu beachten.
- Gas-Hochdruckleitung:**
Zu der am Rand des Plangebietes bestehenden Gasleitung ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten (vgl. Darstellung in der Plankarte). Dieser Abstand gilt für bauliche Anlagen und für Baumpflanzungen. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlage sind im Voraus mit dem Versorgungsunternehmen (Syna GmbH) abzustimmen.

V. Verfahrensvermerke

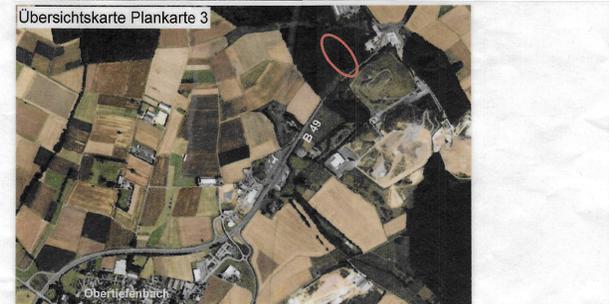
1. Entwurfsbeschluss (AGBUL)	11.06.2015
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 II Nr. 2 BauGB)	vom 16.06.2015 bis 30.06.2015
3. Beteiligung der betroffenen Behörden (§ 13 II Nr. 3 BauGB)	vom 16.06.2015 bis 30.06.2015
4. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	13.07.2015

Beselich, den 14.07.2015

Siegel der Gemeinde



5. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB) 24.07.2015



Maßstab:	Projekt Nr.:	Index:
1 : 1000 (Plankarte 1)	2.81-65614-02	
1 : 3000 (Plankarten 2+3)	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 16.07.2015	

Gemeinde Beselich
Ortsteil Niedertiefenbach
Bebauungsplan „Im Neuental“ 1. Änderung

Planverfasser:
KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Str. 5
35 576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Format: 555mm x 810mm
Tag: Name: C.M./A.R.
gezeichnet/geprüft: gesehen: Plotdatum: 16.07.2015

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), essisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

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

GRZ=0,3	Grundflächenzahl
GFZ=0,6	Geschossflächenzahl
Z = II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über dem höchsten Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit dem natürlichen Gelände

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf
	nur Einzelhäuser zulässig

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Allgemeines Wohngebiet
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Verkehrsberuhigter Bereich, Anliegerstraße
	Landwirtschaftsweg

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)

	Mulde, Graben zur Regenwasserableitung und Rückhaltung
--	--

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	hier: Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
--	--

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

	hier: Gebietseingrünung (Plankarte 1 - vgl. Textfestsetzung Ziff. 2.1.1)
	hier: Wiederaufforstung Windwurffläche mit Elsbeere (Plankarte 2)
	hier: Umbau Fichtenbestand am Bach zu einer standortgerechten Hartholzau mit Laubbäumen (80% Flatterulme, 20% Spitzahorn) (Plankarte 3)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Beselich belastete Fläche
--	--

Sonstige Planzeichen

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Nachrichtliche Übernahme
	Unterirdische Versorgungsleitung Gas mit beidseitig 2,50m Freihaltestreifen