



Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach

Bebauungsplan „Auf dem Acker“ 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	WA Allgemeines Wohngebiet
	MI Mischgebiet

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

	GRZ Grundflächenzahl
	GFZ Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse -maximal
	Zahl der Vollgeschosse -zwingend
	Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Firsthöhe Bezugspunkt: Oberkante oberste Vollgeschoss-Decke im Reihenhäuser
	Zulässige Traufhöhe Bezugspunkt: Mitte Reihenhäuser über Straßenoberkante
	Maximal zulässige Traufhöhe Bezugspunkt in m über dem höchsten Anschnitt der Geländeoberfläche

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	nur Hausgruppen zulässig Pro Hausgruppe mind. 4 Reihenhäuser, Reihenhäuserbreite mind. 7m Außenmaß

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche (zur B 49, bzw. L 3022 gehörend)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Einsatzweg, Grasweg

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	hier: Private Grünfläche, strukturreicher Garten vgl. Textfestsetzung Nr. 3
--	--

Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

	hier: Graben
--	--------------

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz oder zur Minderung vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)

	hier: Lärmschutzanlage, Lärmschutzwall
	hier: Markierung von Gebäudeseiten mit passiven Schallschutzmaßnahmen vgl. Textfestsetzung Nr. 4

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

	hier: Entwicklungsziel naturnahe Grabengestaltung vgl. Textfestsetzung Nr. 2.1
	hier: Entwicklungsziel Baumhecke vgl. Textfestsetzung Nr. 2.2
	hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese vgl. Textfestsetzung Nr. 2.3

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme

	Bauverbots-, Baubeschränkungszone § 9(1) FStRG
	Bauverbots-, Baubeschränkungszone § 23(1) HStRG
	Böschung des vorhandenen Lärmschutzwalls
	Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung -rechtsunverbindlich

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben allgemein zulässig.
Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
 - Naturnahe Grabengestaltung:
Die Uferstreifen sind unter Erhalt der bestehenden Einzelgehölze beidseitig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Schwarzerle, Korweide, Grauweide). Angrenzend sind in einer Breite von 5m Hochstaudenfluren zu entwickeln. Dazu sind die Flächen unter Abtransport des Schnittguts alle 3 Jahre zu mähen.
 - Baumhecke:
Standortgerechte Laubsträucher (im Raster 2,5m x 2,5m) und standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung (im Raster 6m x 6m) sind zu gleichen Anteilen anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Anhang zur Begründung). Die Hecke ist durch entsprechende Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen.
 - Streuobstwiese:
Im Raster von 15m x 15m sind Hochstammobstbäume bewährter Regionalsorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Unterkultur ist durch Heumulchsaat zu einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln. Die Mahd erfolgt 2x jährlich (früherster Mahdtermin 15.06.).
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind strukturreiche Gärten zu entwickeln. Mind. 30% sind mit Gehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m². Bei der Bepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind innerhalb von 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostierungseinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung -bzw. -rückhaltung unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB:
Schallschutzfenster: Entlang der markierten Gebäudeseiten sind Fenster mit schalldämmten Lüftungselementen der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämmmaß > 32 dB) einzubauen.

III b: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 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 (Rohbaummaß). 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, 60,29, 6032, 9006, 9007). Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen, im Einzelfall entscheidet der Gemeindevorstand.

- § 2: Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
- § 3: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Zulässig sind offene Einfriedungen oder Laubstrauchhecken mit einer Höhe bis zu maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

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.
- Wasserschutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzgebietsanordnungen vom 05.03.1965 (Obertiefenbach) und vom 17.09.1968 (Niedertiefenbach). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

V. Verfahrensvermerke

- Aufstellungs- Änderungsbeschluss (§ 2 I BauGB) 11.07.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung (§§ 2 I, 3 II BauGB) 02.09.2016
- Entwurfsoffenlage (§§ 13a, 3 II BauGB) vom 12.09.2016 bis 14.10.2016
- Beteiligung der Behörden (§§ 13a, 4 II BauGB) vom 12.09.2016 bis 14.10.2016
- Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB) 16.12.2016

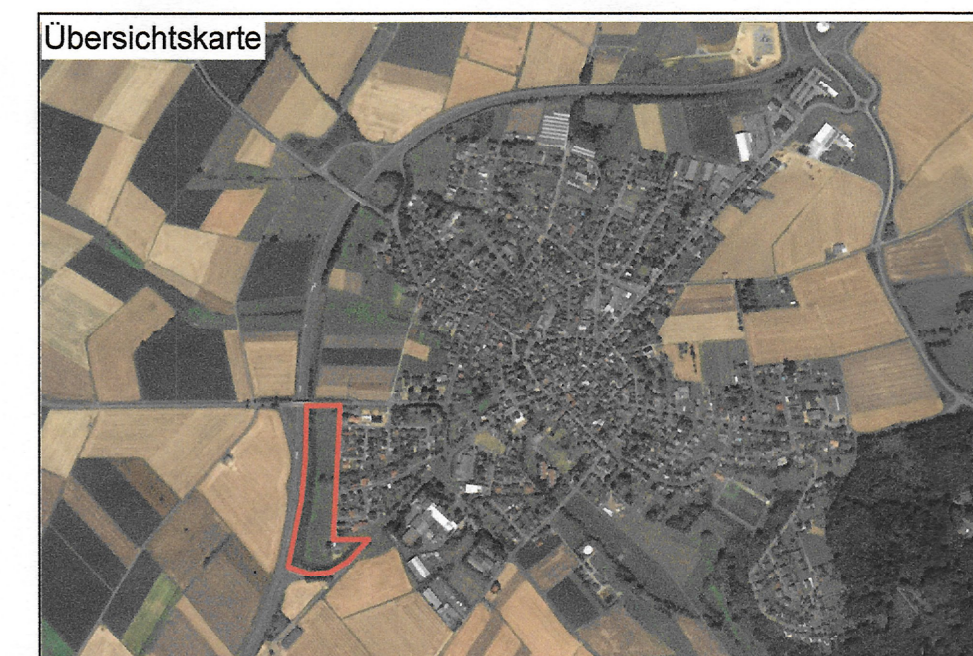
Beselich, den 19.01.2017

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

6. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

Beselich, den 19.01.2017

13.01.2017
Siegel der Gemeinde
Bürgermeister



Projekt Nr.: 2.81-65614-09	Maßstab:
Planstand: Satzung	1 : 1000
Plandatum: 13.01.2017	Datum:
Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach	
Bebauungsplan „Auf dem Acker“ 3. Änderung	
Planverfasser: KuBus architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22	Unterschrift:
Format: 520 x 760	Tag: 13.01.2017
gezeichnet/geprüft/ gesehen:	Name: C.M./A.R.
Plotdatum: 13.01.2017	