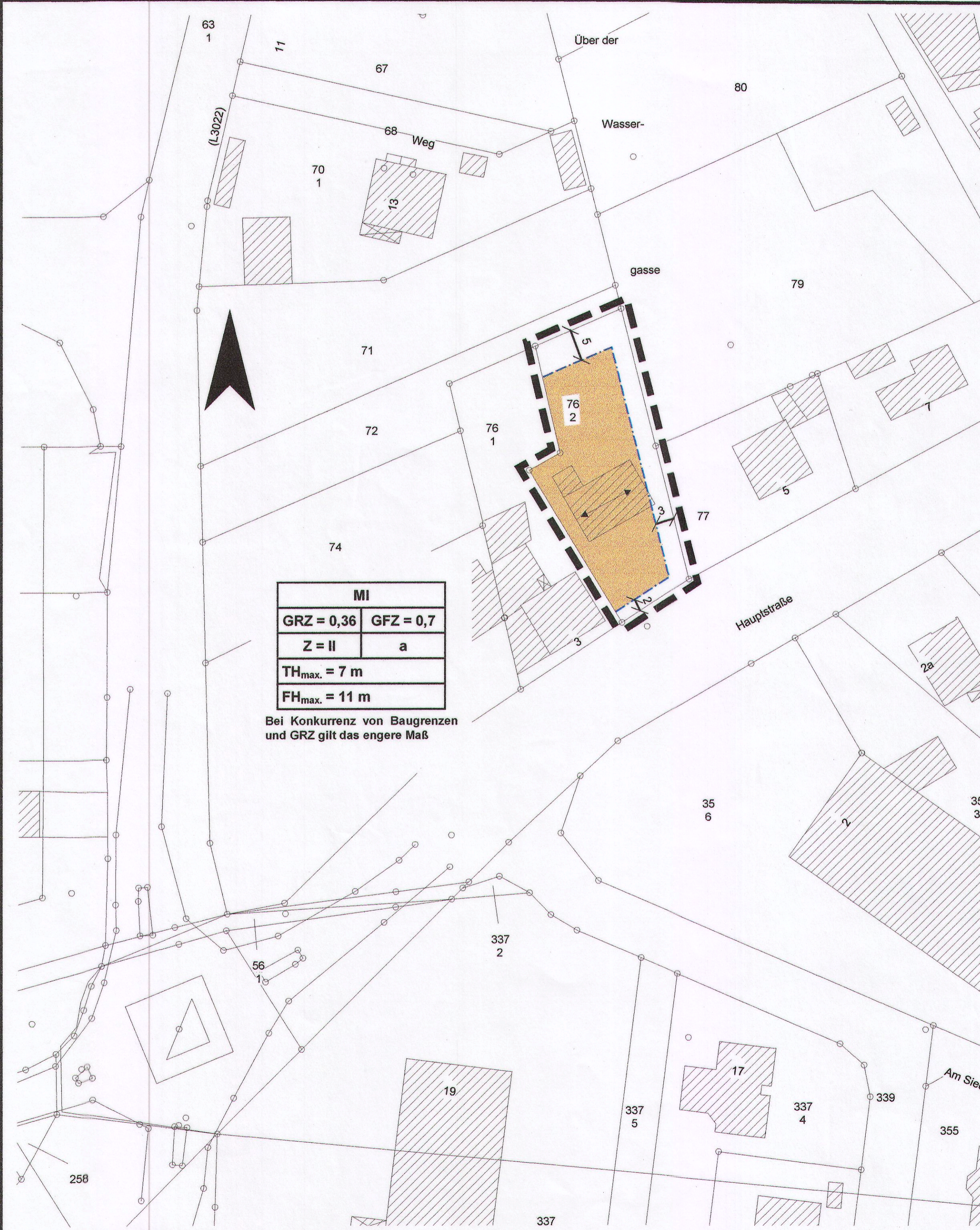


Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hauptstraße 3A“



I. Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)* i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- *Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)* i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
- *Hessisches Wassergesetz (HWG)* i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305 vom 12.05.2005)
- *Hessische Bauordnung (HBO)* i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

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)

	Mischgebiet. Hier: Wohn- und Geschäftshaus mit Büro für einen nicht wesentlich störenden Gewerbe-/Handwerksbetrieb
--	--

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
TH _{max.}	Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss- Fertigfußboden
FH _{max.}	Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss- Fertigfußboden

Baugrenzen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Abweichende Bauweise: Einseitige Grenzbebauung ist zulässig
	Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die sich aus der GRZ ergebende zulässige Grundfläche um bis zu 70 vom Hundert überschreiten, sofern Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wasserdurchlässig befestigt sind.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB: Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB: Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche (errechnet nach maximal zulässiger GRZ i.V.m. § 19 BauNVO) ist mindestens ein großkroniger Laubbau oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden bei Erhalt ange-rechnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
1. **Dachformen:** Zulässig sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt mindestens 38°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig. Dachterrassen sind zulässig in einer Größe von maximal 35 qm an der straßenzugewandten Gebäudeseite und von maximal 45 qm an der straßenabgewandten Gebäudeseite.
 2. **Dacheindeckungen:** Zulässig sind Dacheindeckungen aus nicht glänzenden, kleinmaßstäbigen harten Materialien in dunkelgrau, anthrazit oder schwarz. Solaranlagen sind zulässig.
- § 2: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
1. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
 2. Entlang der Hauptstraße ist auf dem Grundstück eine mindestens 8 m breite und 2 m tiefe Laubholzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

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

IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

V. Hinweis:

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.

VI. Verfahrensvermerke

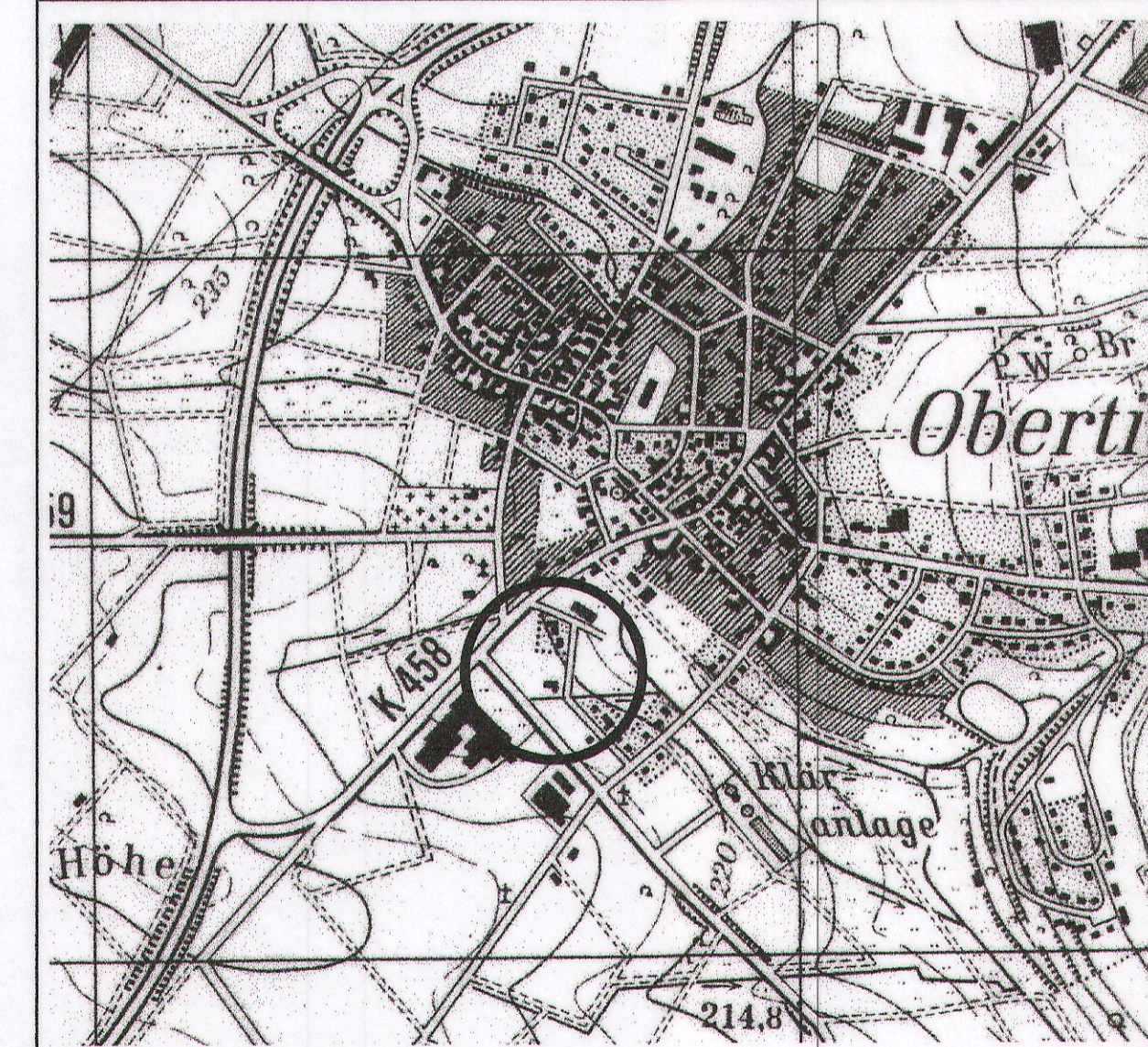
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	14.11.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	02.12.2005
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 05.12.2005 bis 16.12.2005
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	31.01.2006
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	03.02.2006
6. Entwurfsoffenlage	vom 13.02.2006 bis 13.03.2006
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 02.12.2005 bis 06.01.2006
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 08.02.2006 bis 13.03.2006
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	13.03.2006
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	14.04.2006

Beselich, den 14.04.2006



Bürgermeister

Übersichtskarten 1 : 10.000



Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hauptstraße 3A“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRichter@aol.com

Datum: 11/2005
zul. Überarb.: 03/2006
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: N.Watz
in: PolyGIS 8.5.1
geprüft:
Plangröße (in cm) 87 x 46
Maßstab 1 : 500

