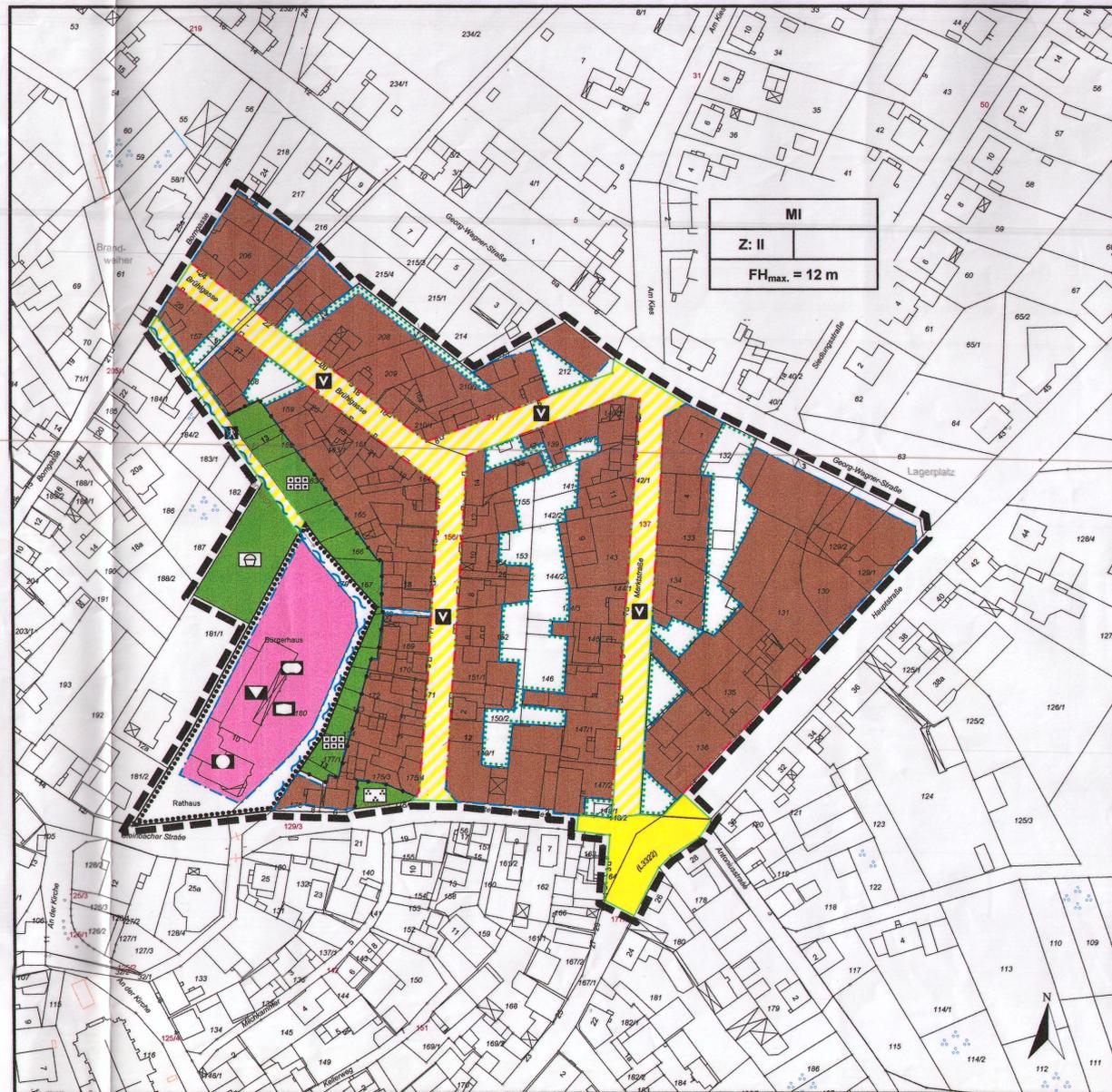


# Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

## Bebauungsplan „Schwarzes Loch“



### I. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
**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 (Investitionserleichterungs- 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)  
**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 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

### II. Zeichenerklärung:

#### Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 1 Flummer
- 541 Polygonpunkt
- 65/1 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- MI** Mischgebiet
- Z** Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse
- FH<sub>max</sub>** Maximal zulässige Firsthöhe, bezogen auf die Straßenoberkante an der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken kann die höher liegende Grundstücksgrenze angenommen werden.

- Baulinie** Baulinie
- Baugrenze** Baugrenze

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

- Baulinie
- Baugrenze

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

- Hier: Öffentliche Verwaltung, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung innerörtliche Hausgärten
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Ic. Nachrichtliche Übernahme

- Verlauf des verrohrten Tiefenbaches (Gewässer III. Ordnung)

### III. Textliche Festsetzungen

#### Ila. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Vergnügungstätten, Betriebe des KFZ-Gewerbes, Speditionen und Tankstellen sind unzulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - 2.1 Hoffflächen, Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasen, Kammerrasen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%).
  - 2.2 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
  - 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro Grundstück je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
  - 3.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind wechselseitig Bäume im Abstand von höchstens 40 m anzupflanzen.

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

#### Präambel:

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und dessen Eigenart nicht beeinträchtigen. Die historisch typische Baustruktur trauf- und giebelständiger Wohnhäuser mit gegenüber liegenden oder rechtwinklig angeordneten Scheunen und Nebengebäuden soll erhalten bleiben. Dabei können Hauszwischenräume mit geringeren als den nach der Hessischen Bauordnung grundsätzlich einzuhaltenen Abständen notwendig sein. Ersatzbauten für historische Gebäude müssen an der selben Stelle errichtet werden und dem Altbau in Umriß und Größe entsprechen, es sei denn, mit einer anderen Bebauung kann eine Verbesserung der Ortsgestalt erreicht werden. Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücksteilen müssen die Strukturen der historischen Gebäude aufnehmen und diesen in den Relationen entsprechen. Anbauten an historische Gebäude dürfen deren gestalterische Eigenständigkeit und Identität nicht verändern.

#### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

1. **Gebäudeformen:** Im Grundriß sind die Gebäude so zu gestalten, dass die Giebelseiten schmaler sind als die Traufseiten. Dabei darf die Breite der Giebelseiten eine Länge von 12 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Maßnahmen bei der Umwandlung landwirtschaftlicher Nebengebäude (Scheunen) zu Wohngebäuden, wenn die umzunutzenden Gebäude von Satz 1 abweichende Grundrisse haben.
2. **Dachformen:** Zulässig sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 40° bis 50°. Die Dachform von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen ist der Dachneigung der Hauptanlagen in Form und Neigung anzupassen; für untergeordnete Gebäude sind abweichend von Satz 1 und Satz 2 auch Pultdächer mit geringeren Dachneigungen (keine Flachdächer) zulässig.
3. **Dacheindeckungen:** Zulässig sind Dacheindeckungen aus kleinmaßstäbigen harten Materialien, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen (z.B. Naturschiefer oder rote Tonziegel). Solaranlagen sind zulässig.
4. **Dachaufbauten:** Zulässig sind Zwerchhäuser und Zwerchgiebel. Die Einzellänge der Aufbauten darf 3 m nicht überschreiten. Pro Dachfläche sind maximal 2 Aufbauten zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander sowie die Abstände zum First/Ortgang müssen größer sein als die Einzellänge der jeweiligen Gaube.
5. **Dacheinschnitte** sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen, die straßenseitig nicht einsehbar sind.
6. **Dachüberstände:** Traufseitig beträgt der Dachüberstand maximal 0,50 m, am Ortsgang maximal 0,30 m.
7. **Dachrinnen:** Für Dachrinnen und Fallrohre ist nicht gestrichenes Zink- oder Kupferblech zu verwenden.
8. **Drempel** sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach zulässig. Dabei ist unerheblich, ob das Dach selbst als Vollgeschoss gilt.
9. **Fassadengestaltung:**
  - Gliederung: die historischen Formen, Proportionen und Symmetrien sind beizubehalten.
  - Materialien: Zulässig sind Naturstein (Schiefer, Basalt), Putz, Kalkputz, Holz (Fachwerk, Verkleidungen).
  - Farbe: Putzfassaden und Gefache von Fachwerkhäusern sind in hellen, matten Farbtönen (weiß bis altweiß) zu gestalten. Holz in Fachwerken ist in braunen Farbtönen zu halten; andere Farbgebungen sind zulässig, sofern sie dem historischen Befund entsprechen (Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde).
10. **Fenster:** Zulässig sind Fenster in stehenden. Ab einer Breite von 1,0 m sind die Fenster mindestens zweifach zu gliedern. Schaufenster sind ebenfalls zu gliedern. Für die Fensterscheiben ist farbloses Flachglas zu verwenden.

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

Einfriedungen sind zulässig in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung, Bruchsteinmauern/Trockenmauern oder mit hellem Kalk- oder Mineralputz verputzten Mauern. Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m.

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

1. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.
2. Für die Befestigung von Hoffflächen und Zuwegungen zulässig:
  - Im Sandbett verlegtes Natursteinpflaster oder optisch entsprechendes Betonsteinpflaster, Holzpfaster,
  - Schotterrasen,
  - Rasengittersteine.

### § 4: Abstandsflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO):

Zur Wahrung des historischen Ortsbildes sind geringere als die nach § 6 HBO einzuhaltenen Tiefen der Abstandsflächen zulässig. § 3 Absatz 1 Satz 1 HBO bleibt unberührt.

### IV. Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III B) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach. Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung 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.

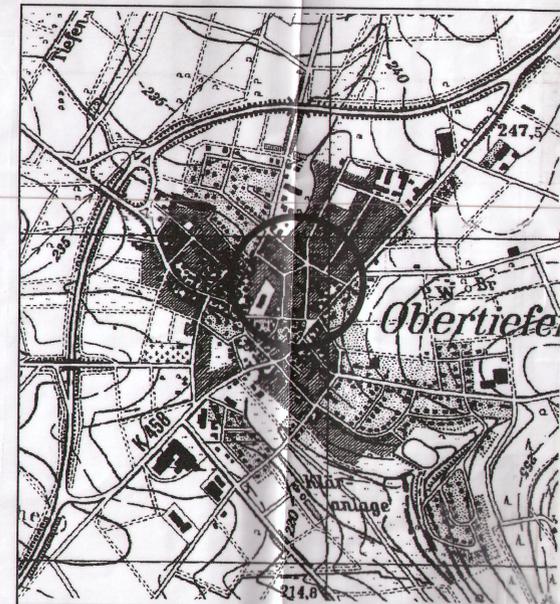
### VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	08.05.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	12.05.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB - Bekanntmachung	05.04.2002
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	24.06.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2002
6. Entwurfsoffenlage	vom 28.10.2002 bis 29.11.2002
7. Satzungsbeschluss	10.03.2003
8. Inkrafttreten	02.05.2003

Beselich, den 10.03.2003

Siegel der Gemeinde  
  
 Bürgermeister

### VII. Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach  
 Bebauungsplan „Schwarzes Loch“  
 (einfacher Bebauungsplan)  
 - 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: FGS@richter-ed.com

Datum: 06/2003  
 zur Überarb.: 11/2003  
 Planungsstand: 01/2003  
 Bearbeiter: A. Richter  
 Vermessung: digit. erstellt: J. Bräuer  
 in: Beselich  
 Plangröße (in cm): 110 x 160  
 Maßstab: 1:1.000