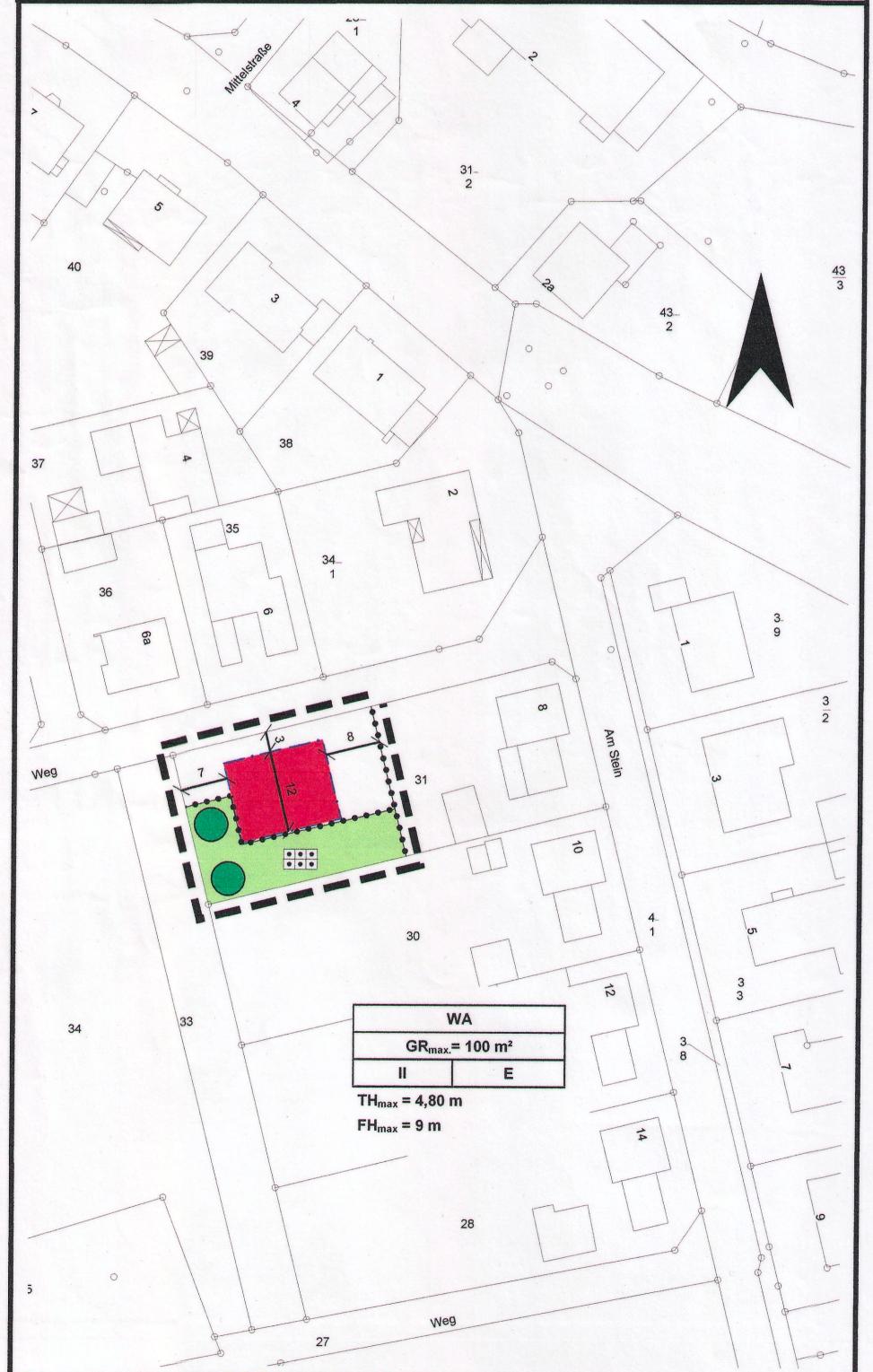
# Gemeinde Beselich, Ortsteil Schupbach Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beim Stein - Nord"



#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBI. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBI I 1991, S. 58) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193) Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBI I S. 145), zuletzt geändert Gesetz vom 18.06.2002 (GVBI. I S. 364)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBI. I S. 10 vom 21.01.2003) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBI I 274)

#### II. Zeichenerklärung:

#### Ila. Katasteramtliche Darstellunger

Flurgrenze Flurnummer Polygonpunkt Flurstücksnummer vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### llb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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



Allgemeines Wohngebiet

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

Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen, vgl. textliche Festset-Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

Maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes; Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände an der aufsteigenden Gebäudeaußenwand

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

# Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

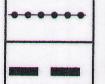
hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25BauGB)



Anpflanzen von Bäumen; vgl. textl. Festsetzung Ziffer 5.

# Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# III. Textliche Festsetzungen

# Illa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB: Die festgesetzte Grundfläche (GR<sub>max.</sub>) bestimmt das zulässige Maß der Hauptgebäude. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zusätzlich bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.
- Gemäß § 9(1)6 BauGB:

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

- Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten gem. § 9(1)15 BauGB:
- a) Innerhalb der Grünflächen ist pro angefangene 100 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; nach den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden angerechnet.
- b) Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Hecke, bestehend aus einheimischen Laubsträuchern, anzupflanzen.
- c) Die Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Spielgeräte, Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen oder Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, ist unzulässig.
- 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.
- Bei Gehölzanpflanzungen sind überwiegend standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
- Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorschriften in ihrer Lage von den in der Plankarte eingetragenen Standorten abweichen.

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

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

- 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. 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.
- 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). Solaranlagen sind zulässig. Ausdrücklich nicht zulässig sind glänzende Materialien und ortsfremde Farben (z.B. grün, blau, violett usw.)
- 3. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
- 1. Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,0 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,50 m Höhe zulässig. Stützmauern dürfen die Höhe von Einfriedungen nicht über-
- 2. Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:

geschlossene Laubstrauchhecken.

Holzzäune.

Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen, Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 1 m.

3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite, die Abstände der Mauerzwischenräume betragen höchstens 2,50 m. 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.

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

- 1. Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl vgl. landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
- 2. Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
- 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

# Illc. 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. Grundstücksteilungen

In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

## V. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen 1 der Gemeinde Beselich. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.

#### VI. 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.

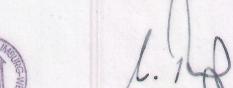
# VII. Verfahrensvermerke

2. Ortsübliche Bekanntmachung 05.12.2003 3. Ortsübliche Bekanntmachung 26.03.2004 4. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB vom 05.04.2004 bis 16.04.2004 5. Entwurfsoffenlage vom 19.04.2004 bis 21.05.2004

6. Satzungsbeschluss 21.06.2004 7. Inkrafttreten 26.06.2004

Beselich, den 28.06.2004

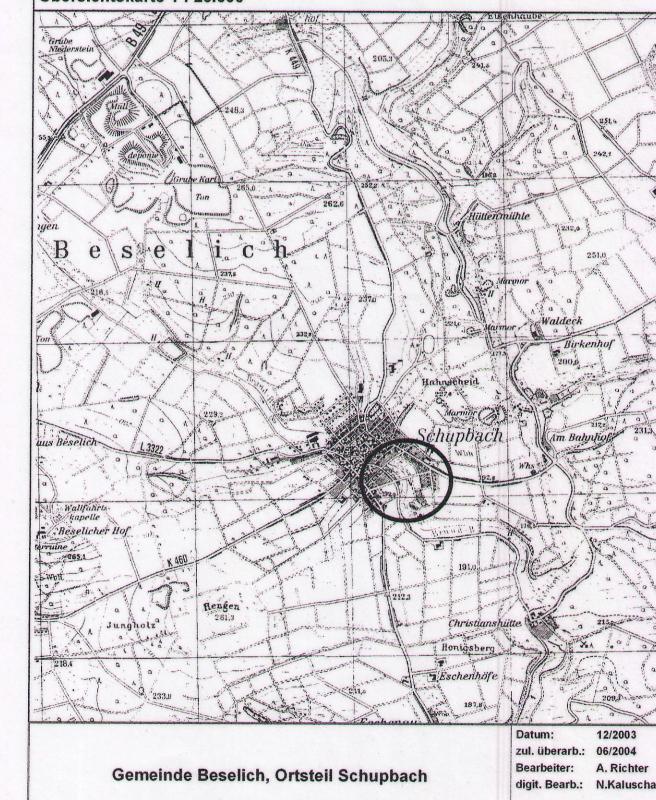
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB



Siegel der Gemeinde

28.04.2003

Übersichtskarte 1: 25.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Beim Stein - Nord"

- 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: PGSRichter@aol.com



Plangröße (in cm)

81 x 51

Maßstab

1:500

PolyGIS 8.5