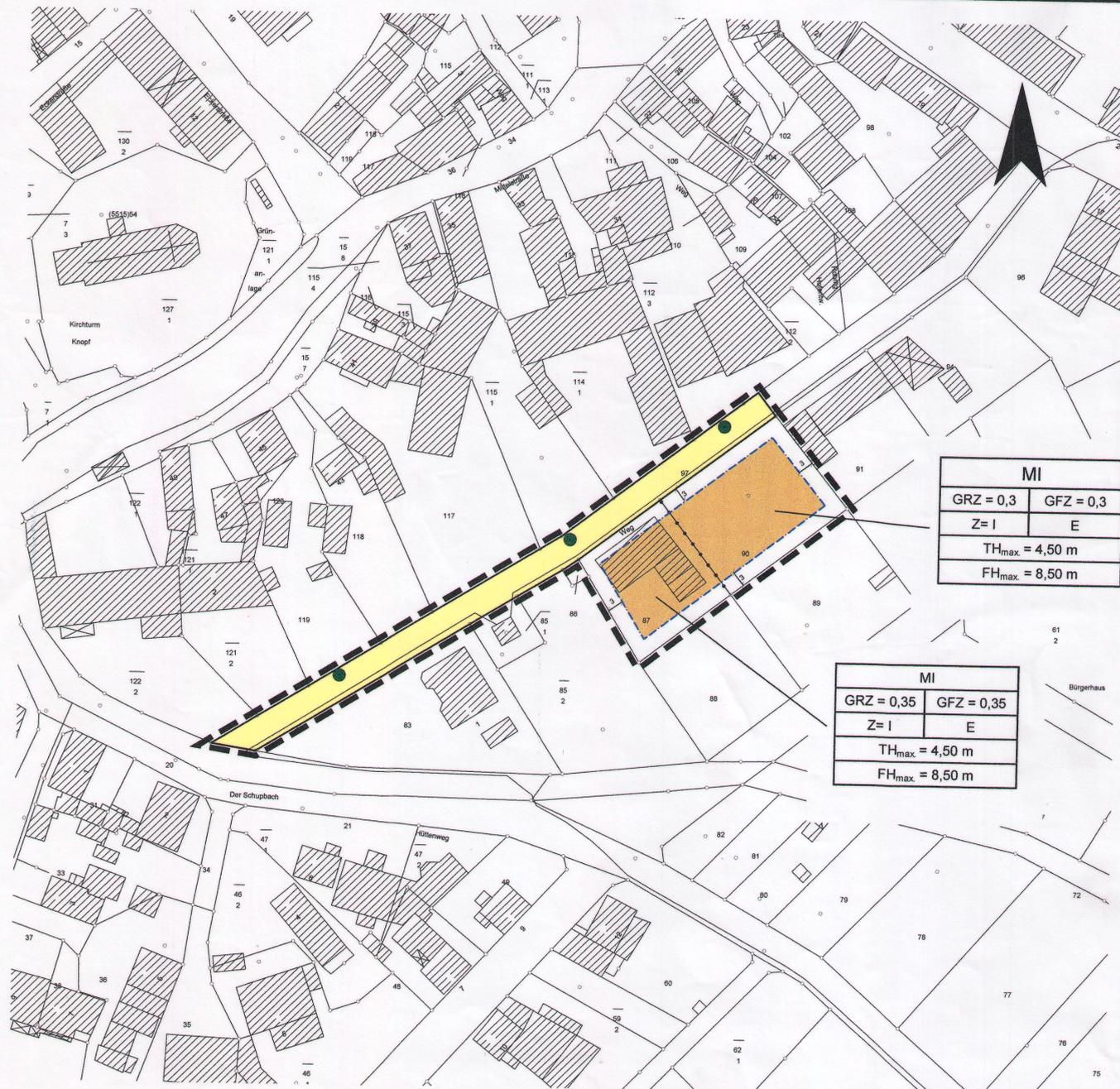


# Gemeinde Beselich, Ortsteil Schupbach

## Bebauungsplan „Kleine Bitz“



MI	
GRZ = 0,3	GFZ = 0,3
Z = I	E
TH <sub>max</sub> = 4,50 m	
FH <sub>max</sub> = 8,50 m	

MI	
GRZ = 0,35	GFZ = 0,35
Z = I	E
TH <sub>max</sub> = 4,50 m	
FH <sub>max</sub> = 8,50 m	

### 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 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:

#### 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
--	-------------

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

	Grundflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

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

	Grundflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

##### Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

	Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Geländeoberfläche mit der Gebäudeaußenwand auf dem Baugrundstück.
	Firshöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Geländeoberfläche mit der Gebäudeaußenwand auf dem Baugrundstück

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

	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig

##### Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

##### Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 b BauGB)

	Hier: Erhalt von Bäumen (Standorte nicht eingemessen)
--	---

##### Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Im Bereich der Wegeparzelle 97 bestehende Bäume sind zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

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

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports) 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.
  - Zur Dacheindeckung sind kleinmaßstäbige unglasierte und engoberte Dachziegel, Dachpfannen oder Schieferendeckungen dunkler Farbe (schwarz, anthrazit dunkelgrau) zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - Garagen, die mit einer Seite unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind und mit dem Hauptgebäude eine optische Einheit bilden, z.B. infolge einer gemeinsamen Dachfläche, zählen nicht zu dem Hauptgebäude. Die Errichtung solcher Garagen ist außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
  - geschlossene Laubstrauchhecken,
  - naturlässige Holzzäune,
  - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

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

- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden.

### IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach. Die geltenden Festlegungen (Gebote und Verbote) 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

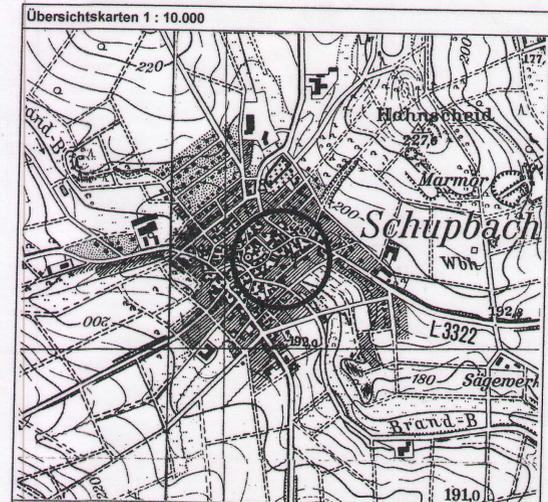
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	24.06.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	31.01.2003
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	23.04.2003
4. Ortsübliche Bekanntmachung	16.05.2003
5. Entwurfsopenlage	vom 26.05.2003 bis 27.06.2003
6. Satzungsbeschluss	21.08.2003
7. Inkrafttreten	23.08.2003

Beselich, den 25.08.2003



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister



Gemeinde Beselich, Ortsteil Schupbach

Bebauungsplan „Kleine Bitz“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden - Leihgestern

Datum: 03/2003  
 zul. überarb.: 06/2003  
 Bearbeiter: A. Richter  
 digit. Bearb.: I. Linker  
 N. Kaluschka  
 in: PolyGIS 8.5  
 geprüft:  
 Planargröße (in cm)  
 108 x 69  
 Maßstab  
 1 : 500