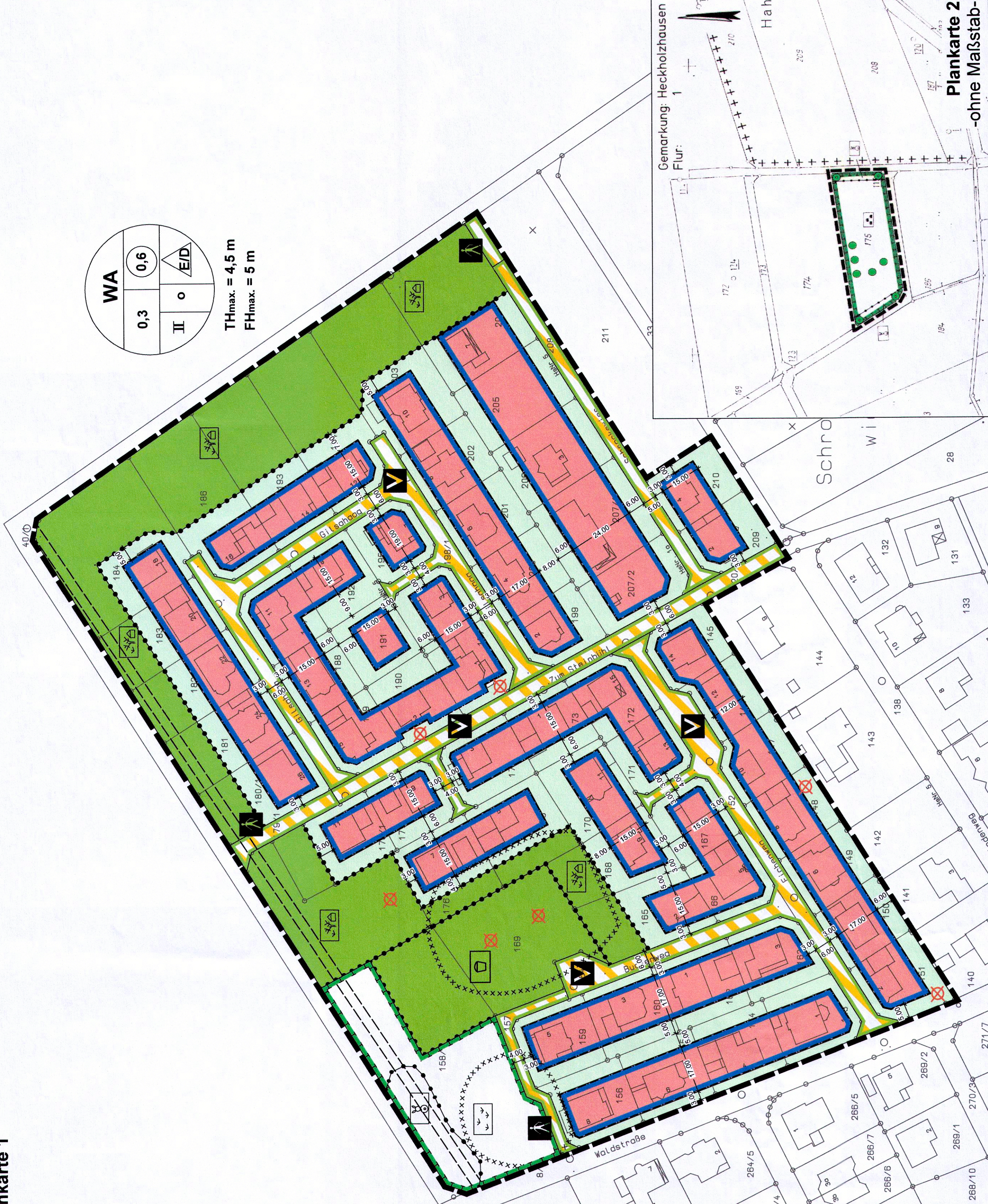


Gemeinde Beselich, OT Heckholzhäuser Bebauungsplan "Schrockewies / Hinter der Kirch" 1. Änderung Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Plankarte 1



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO), in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

III. Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze	FL . 44
Flurnummer	40/2
Polygonpunkt	○
Flurstücknummer	✕
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	○

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

WA	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsbereich
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)	Fußweg
GRZ 0,3	Grünflächenzone
GFZ(0,5)	Verkehrsberuhigter Bereich
Z = II	Verkehrsberuhigter Bereich
FH max	Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
TH max	hier: Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
	hier: Private Grünfläche, Garten vgl. Textfestsetzung Ziff. 2
	Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
	hier: Entwicklungsziel extensives Grünland (Plankarte 1) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.2
	hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarten 1 + 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.1
	hier: Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.3

Verkehrsfächern, Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächern (§ 9(1)11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie	Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsbereich	Verkehrsbereich
Fußweg	Fußweg
Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)	Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
hier: Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	hier: Private Grünfläche, Garten vgl. Textfestsetzung Ziff. 2
Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)	Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
hier: Entwicklungsziel extensives Grünland (Plankarte 1) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.2	hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarten 1 + 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.1
hier: Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.3	hier: Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.3

III. Textfestsetzungen

III.A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Höchstmaß für die Ermittlung der Traufhöhe (festgesetzt als maximal zulässiges Höchstmaß) ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, Zwerchhäuser sind von der Traufhöhebegrenzung ausgenommen.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
1.2 In Verbindung mit § 2 (3) BauNVO gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gärten (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
Die Flächen sind als strukturreiche Hausgärten zu entwickeln. Darin sind mindestens 30% der Flächen mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen, mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, als Wiesen (max. 3-malige Mahd/Jahr) anzulegen.
Die Errichtung baulicher Anlagen ist zulässig bis zu einer Fläche von maximal 120 m².
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Das auf Rad und Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW- Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist frei zu versickern.
3.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen durchzuführen.
3.2.1 Flächen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarte 1):
Entwicklung eines Feldgehölzes mit einem Mindestanteil dornbewehrter Sträucher von 25% in dem Gehölz, drei Wildobstbäume als Überhälter.
3.2.2 Flächen mit dem Entwicklungsziel extensives Grünland (Plankarte 1):
Entwicklung extensiver Frischwiesen mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr (alternativ, Schafbeweidung).
3.2.3 Flächen mit dem Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2):
Einsaat als Grünland für strukturreiche, extensive und krautreiche Magerwiese, Dreimalige Entwicklungsmahd im ersten Jahr, Dauerpflege als zu einmalige Mahd pro Jahr (alternativ, Schafbeweidung).
Am Westrand und am Ostrand der Fläche Entwicklung 5-reihiger, Gehölzhecken. In der Fläche Anpflanzung einer Baumgruppe mit 5 hochstämmigen Obstbäumen.
- Zuordnung gemäß § 8(1a) BauGB
Die gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

III.B. Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen und rationaler Umgang mit Energie (§ 91 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 Dachschnitten 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 (Rohbaumaß). Zwerchhäuser dürfen eine Breite von maximal 1/3 der gebauten Gebäudelänge haben (ohne angebaute Garagen und Nebenanlagen).
Für die Außenwandgestaltung sind Putzfasadens 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, 6029, 6032, 9006, 9007).
Ausnahme n sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen, im Einzelfall entscheidet der Gemeindevorstand.
- Gestaltung von Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen, hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
- 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 Geländebennohne. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

IV. Hinweise:

- Denkmalchutz:
Gemäß § 21 HDschG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 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.
- Trinkwasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Plehrinnen III in Oberfließen. Die Verordnungen der Schutzgebietsverordnung vom 03.03.1985 (StAnz. 14/1985, S.386) sind zu beachten.

V VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 11.07.2016 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Beselicher Nachrichten am 01.02.2019.	OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2019 in den Beselicher Nachrichten vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausliegen. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom 07.02.2019 beteiligt.	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.06.2019 als Satzung beschlossen. Beselich, den <u>18.06.2019</u> Der Gemeindevorstand gez. Bürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt. Beselich, den <u>18.06.2019</u> Der Gemeindevorstand gez. Bürgermeister	RECHTSVERBINDLICH Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 19.07.2019 in den Beselicher Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 19.07.2019 in Kraft. Beselich, den <u>19.07.2019</u> Der Gemeindevorstand gez. Bürgermeister
---	---	---	--	--



Gemeinde Beselich
Ortsteil Heckholzhäuser
Bebauungsplan „Schrockewies / Hinter der Kirch“, Änderung

Planverfasser:
KUBUS architektur-stadtplanung
Altenberger Str. 5
40824 Beselich
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22