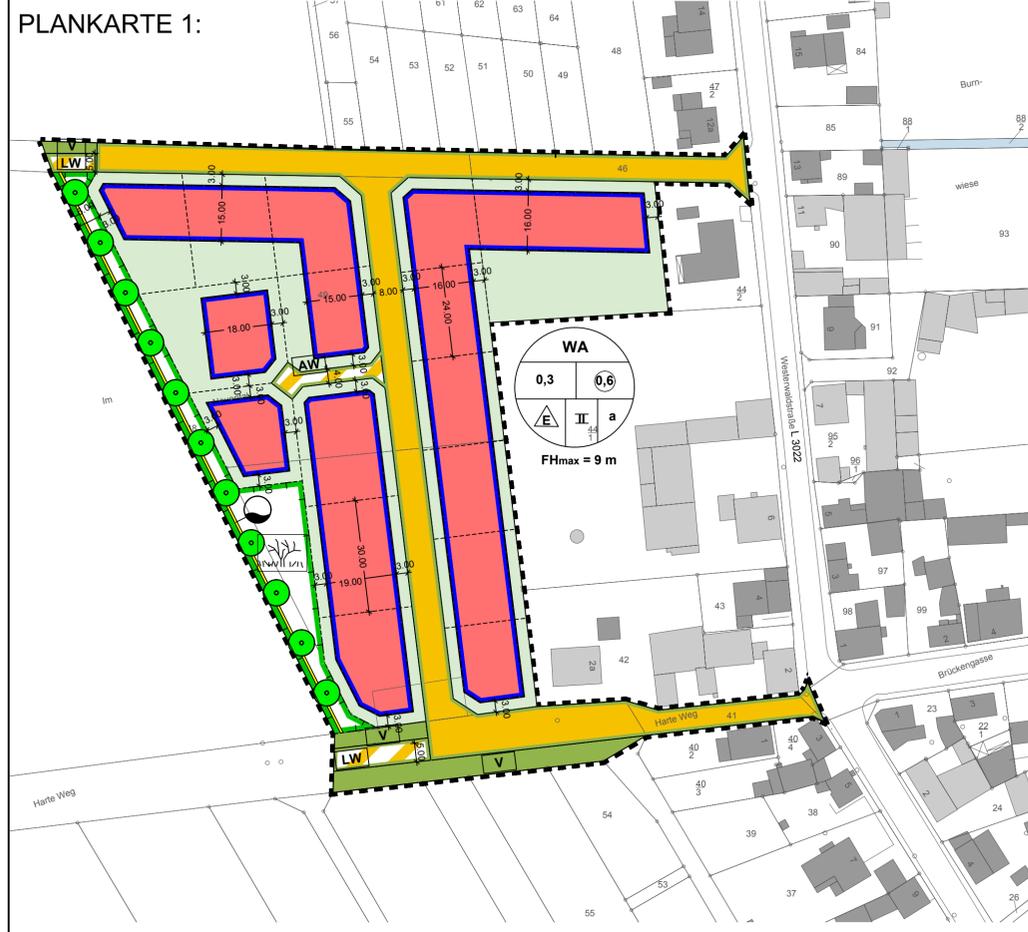




Gemeinde Beselich, OT Niedertiefenbach Bebauungsplan „Im Neuental“

PLANKARTE 1:



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
2.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
2.1.1 Plankarte 1:
Im Abstand von 15m sind Hochstamm Obstbäume altbewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.
Für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Errichtung einer offenen Mulde (Graben) entlang des westlichen Randes des Plangebietes zulässig. Diese ist von Gehölzen frei zu halten.
2.2 Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
- Zuordnung gemäß (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):
Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

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

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (§ 81 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 Dacheinschnitten 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 Putzfassaden 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). Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen, im Einzelfall entscheidet der Gemeindevorstand.
- § 2: **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 Geländeoberfläche. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG

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

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:**
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.
- 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.
- Wasserschutzgebiet:**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen III der Gemeinde Beselich in Oberiefenbach. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 05.03.1965 (StAnz. 14/65, S. 396) sind zu beachten.

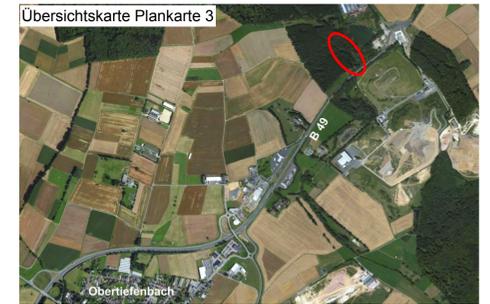
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	05.11.2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	18.01.2013
3. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 I BauGB)	12.07.2013
4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 15.07.2013 bis 16.08.2013
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	17.10.2014
6. Entwurfsoffenlage (§ 3 II BauGB)	vom 27.10.2014 bis 26.11.2014
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 15.07.2013 bis 16.08.2013
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 27.10.2014 bis 26.11.2014
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	19.12.2014

Beselich, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB) 30.01.2015



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

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

GRZ=0,3	Grundflächenzahl
GFZ=0,6	Geschossflächenzahl
Z=II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über dem höchsten Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit dem natürlichen Gelände

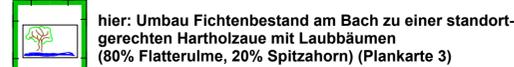
Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)



Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)



Sonstige Planzeichen



II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf
	nur Einzelhäuser zulässig

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Verkehrsberuhigter Bereich, Anliegerstraße
	Landwirtschaftsweg

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