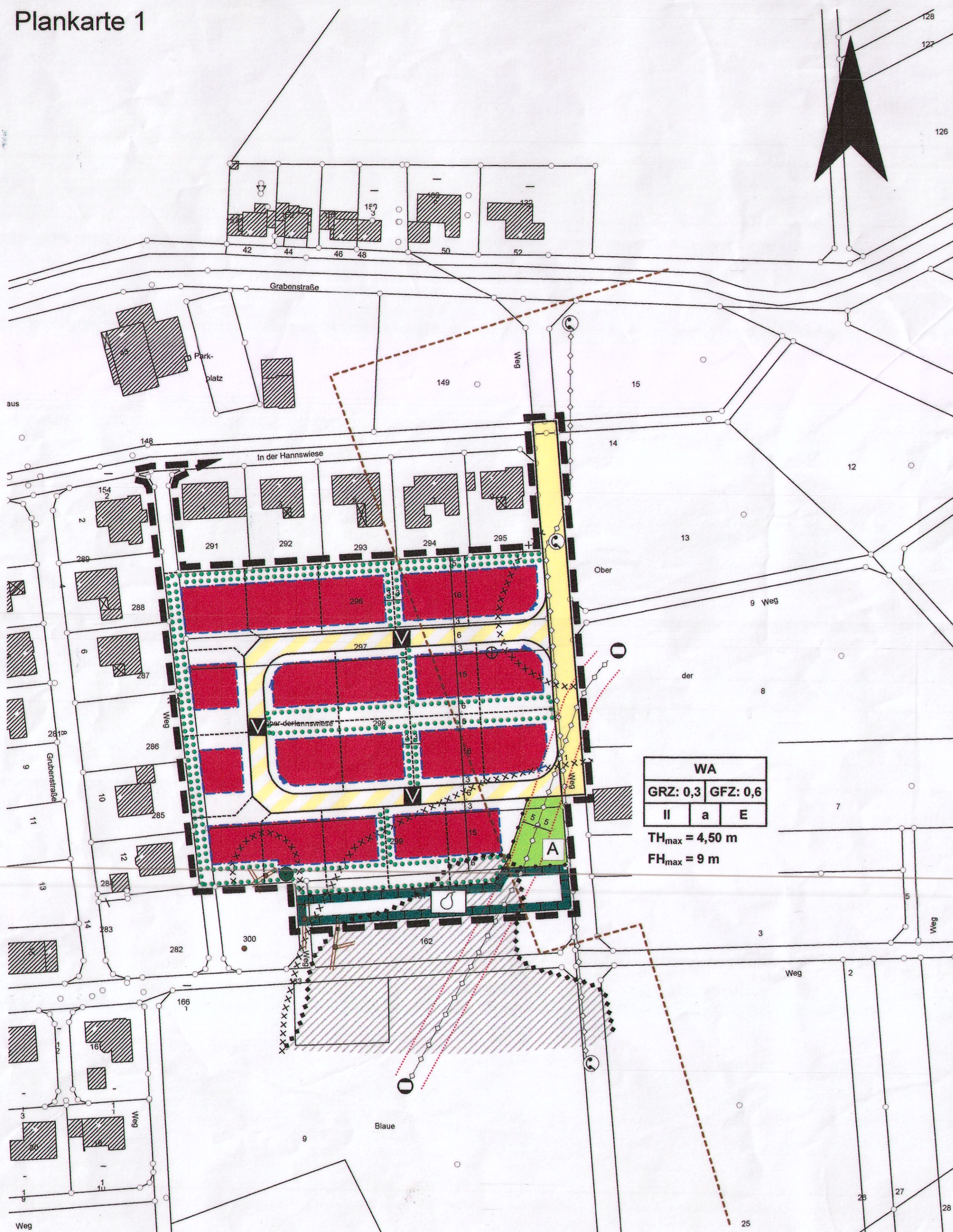


# Gemeinde Beselich, Ortsteil Niedertiefenbach Bebauungsplan „Ober der Hannswiese“

Plankarte 1



Plankarte 2



## 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 (Investitions-erleichterungs- 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. 59)  
 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)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

|       |  |
|-------|--|
| ---   | Flurgrenze   |
| FI.31 | Flurnummer   |
| ○     | Polygonpunkt   |
| 297   | Flurstücksnummer   |
| □     | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

|                           |  |
|---------------------------|--|
| WA                        | Allgemeines Wohngebiet   |
| GRZ                       | Grundflächenzahl   |
| GFZ                       | Geschossflächenzahl  |
| II                        | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  |
| THmax                     | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:<br>Traufhöhe (Schnittkante Außenwand - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes |
| FHmax                     | Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes  |
| Baugrenze                 | Baugrenze  |
| a                         | Abweichende Bauweise:<br>Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf  |
| E                         | nur Einzelhäuser zulässig  |
| Verkehrsflächen           | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)  |
| Grünflächen               | Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)   |
| A                         | hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün   |
| Maßnahmen                 | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)                                     |
| Obstwiese                 | Hier: Entwicklungsziel Obstwiese (Plankarte 1)   |
| Feuchtwiese               | Hier: Entwicklungsziel Feuchtwiese (Plankarte 2)   |
| Anpflanzungen             | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)  |
| Erhalt von Bäumen         | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.   |
| Sonstige Planzeichen      | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten<br>vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |
| Fundschacht               | Fundschacht (Grubenfeld Nirwana)   |
| Vermuteter Schacht        | Vermuteter Schacht   |
| Streckenanlage            | Streckenanlage Grubenfeld Nirwana  |
| Bergbaufläche             | Bergbaufläche Grubenfeld Rehflur   |
| Begrenzung                | Begrenzung Grubenfeld Rehflur  |
| Bergsenkungsgebiet        | Bergsenkungsgebiet   |
| Erdgasleitung             | Erdgasleitung (DN 600) der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen   |
| Telekommunikationsleitung | Telekommunikationsleitung  |

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)3 BauGB: Wohnbaugrundstücke dürfen eine Größe von 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Einzelne Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der definierten Höchstmaße bei der Grundstückseinteilung „Unlandgrundstücke“ entstehen lässt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
  - 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 landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Zuordnung gemäß § 9(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(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO). Neufassung nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.2004, amtlich bekannt gemacht am 04.06.2004

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 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 (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot, dunkelblau, dunkelgrün).
  - Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern. Ausgenommen sind reine Pultdächer, Sheddächer und Tonnendächer. Hauptdächer müssen mindestens zwei gegeneinander stoßende geneigte Flächen haben. Die Hauptdachneigung beträgt 35° bis 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig.
  - Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten.
  - Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben zulässig.
  - Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
- Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt:
    - straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante nach Endausbau,
    - zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche.
 Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
  - Für Einfriedungen folgende Formen zulässig:
    - geschlossene Laubstruchhecken,
    - Holzplanken,
    - Einfriedungen aus Drahtgeflecht oder Stabgitterzäune, jeweils in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstruchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
    - Mauern aus Natursteinen.
- § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
- Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl vgl. landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
  - Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 3 m<sup>2</sup>. Die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 3. vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.
  - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

### IIIc. 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 innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzonen (Zone III, Zone IIIB)

- der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach und Tiefbrunnen Steeden – Zone III (Plankarte 1) bzw.
- der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach – Zone IIIB (Plankarte 2).

Die Festlegungen der jeweiligen Schutzgebietsanordnungen 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

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB               | 26.11.2001                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 21.12.2001                    |
| 3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB | 24.06.2002                    |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 19.07.2002                    |
| 5. Entwurfsoffenlage                                     | vom 29.07.2002 bis 03.09.2002 |
| 6. Satzungsbeschluss                                     | 09.09.2002                    |
| 7. Inkrafttreten   | 30.11.2002                    |
| 8. Bekanntmachung der geänderten Gestaltungssatzung      | 04.06.2004                    |

Beselich, den 04.06.04

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Übersichtskarten 1 : 10.000

Plankarte 1

Plankarte 2

Gemeinde Beselich, Ortsteil Niedertiefenbach  
Bebauungsplan „Ober der Hannswiese“  
- Satzung -  
Neuausfertigung nach Bekanntmachung der geänderten Gestaltungssatzung

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breitler Weg 114,  
35440 Linden - Leihgestern  
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRS@seifert.de

Datum: 12/2001  
Zul. überarb.: 07/2004  
Bearbeiter: A. Richter  
digit. Bearb.: I. Linker  
N. Witz  
in: PolyGIS 8.5  
gepruft: PlanGIS (in cm)  
98 x 97  
Maßstab  
1 : 1.000