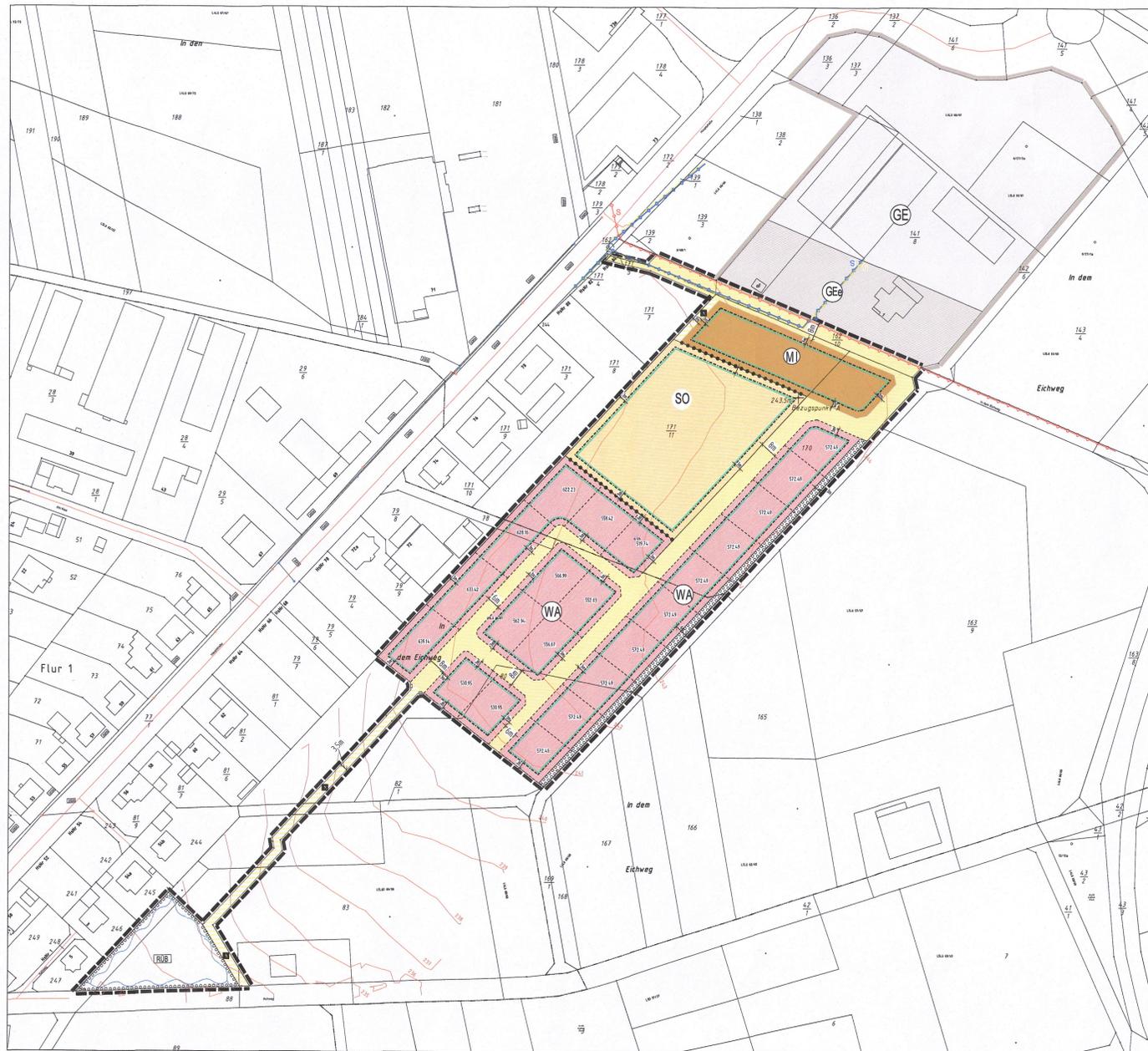




Gemeinde Beselich, Kerngemeinde

Bebauungsplan

„In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“



I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichnerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - SO Sondergebiet „Betreutes Wohnen“
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse
 - FHmax maximale Firsthöhe
 - OKmax maximale Höhe der Gebäudeoberkante
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**
 - Strassenverkehrsfläche
 - Zweckbestimmung „Fußweg“
- Umzäunung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)**
 - Rückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)**
 - Entwicklungsziel 1: Anpflanzung Wildpflanz „Spelerling“
 - Entwicklungsziel 2: Fichtensatz durch standortgerechte Bäume
 - Flächen für Anpflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)
 - Anpflanzung von Einzelbäumen(RÜB), Hecken und Gebüsche im Osten des Plangebietes
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Erdkabel Strom
 - Erdkabel Gas
- Sonstige Planzeichen**
 - Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Höhenlinien
 - Bezugspunkt A für die Höhenbestimmungen in m üNN
 - Bemessung
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Information**
 - GE Vorgesehenes Gewerbegebiet
 - GEa Vorgesehenes eingeschränktes Gewerbegebiet nach Umwandlung von Sondergebiet Landwirtschaft

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzten Plangebietsteilen sind zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das **Mischgebiet** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Anlagen und Nutzungen sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Gartenbaubetriebe.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ist im Mischgebiet Einzelhandel ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den als **Sondergebiet** festgesetzten Plangebietsteilen ist die Errichtung von:

- Wohnungen,
 - Wohnungen für Betreutes Wohnen,
 - Wohnungen für die ambulante Pflege,
 - Räumen für die ambulante Tagespflege und
 - Räumen für gesundheitsnahe Dienstleistungen
- zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt im Allgemeinen Wohngebiet die Geländeoberfläche am höchsten Geländeschnitt.
- Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe im Misch- und im Sondergebiet gilt der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenpunkt von 243,5 m.
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante um bis zu 2 m ist durch betriebsbedingte technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser im MI und im SO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist für das Mischgebiet die geschlossene, in den anderen Gebietssteilen die offene Bauweise.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- Hofflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
- Bödenzustellungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brutzeiten der Felder (März bis Juli) durchzuführen. Mit den Bauarbeiten ist unmittelbar nach Baufeldrüdung zu beginnen oder falls nicht sofort möglich, dafür Sorge zu tragen, dass die Fläche dauerhaft vegetationslos gehalten wird.
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Flächen und der Flächen für Anpflanzungen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2/3. Ordnung und /oder hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Pflanzlisten aus dem Umweltbericht zu bepflanzen. Es gelten für einen Baum 25 qm und einen Strauch 5 qm.

6. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im Mischgebiet ist ein Regelgebäude in geschlossener Bauweise und ohne Aufenthaltsräume auf der Nordseite mit einer Höhe von mindestens 5,3 m Höhe vorzusehen. Auf der Nordseite des Gebäudes sind ausschließlich untergeordnete Räume, wie Bäder, Küchen, Abstellräume und Treppenhäuser zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „In dem Eichweg“ unmittelbar an der Ostseite des Geltungsbereichs.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis über den ausreichenden Schallschutz als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

7. Zuordnung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die im Gemeindefeld Schupbach festgesetzten Kompensationsflächen werden mit ihren Maßnahmen sowie den Maßnahmen an Gewässern entsprechend der Regelungen im Öko-Konto der Gemeinde dem Plangebiet vollständig zugeordnet.

8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

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

- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

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

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Gehäusen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
- Von den aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen Einfriedungen, die besonderen sicherheitsrechtlichen Anforderungen entsprechen und ein Strauch 5 qm.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante und mit einem Flurstand von 15cm.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksränder sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzlisten im Umweltbericht zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm und ein Strauch 5 qm.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen und mit Laubgehölzen einzugrünen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Ahbach der Stadt Umbrung (Schn. 39/87, S. 1974). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die HWG bestätigt ausdrücklich, dass die festgesetzte Zone II des Wasserschutzgebietes Beselich-Oberfliefenbach entbehrlieh ist und somit dem geplanten Bebauungsplan und seinen Festsetzungen nicht entgegensteht.
- Funde oder Entdeckungen von **Bodendenkmälern** sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Werden Verlegungen von **Telekommunikationsanlagen** erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauzeitplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
- Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Beselich in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Niederschlagswasser**, soll von der Person, bei der es anfallt, unverzert oder ortsnah versickert oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.
- Die **Regenrückhalteanlage** ist mittels Spontanbegrünung oder Extensivwiesenansatz zu begrünen. Die außerhalb der Mulde gelegene Randzone ist als mindestens 1-mal jährlich zu mähende Wiese anzulegen; pro 100 m² ist ein mittel- bis großkroniger Solitärbaum aus der im Umweltbericht beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Mindestpflanzgröße Solitär 3xv mit 10-12 cm Stammumfang, Ausfälle sind nachzupflanzen.
- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen**
 - Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
 - In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
- Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen**

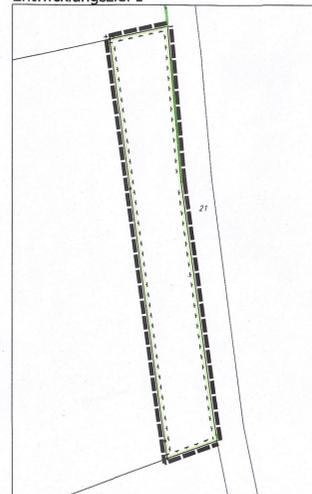
Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenaufbauten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
- Aufschüttungen, Abräumarbeiten und Sitzmauern** sind in dem Umfang zulässig, der für die Herstellung der Straßenkörper und des Planums der jeweiligen Gebäude einschließlich der Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baugröße erforderlich sind.
- Bauweise**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach den Unterlagen der Abt. Bergaufsicht beim RP Gießen im Gebiet eines erloschenen Bergwerkes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsreichs stattgefunden.
- Rationaler Umgang mit Energie

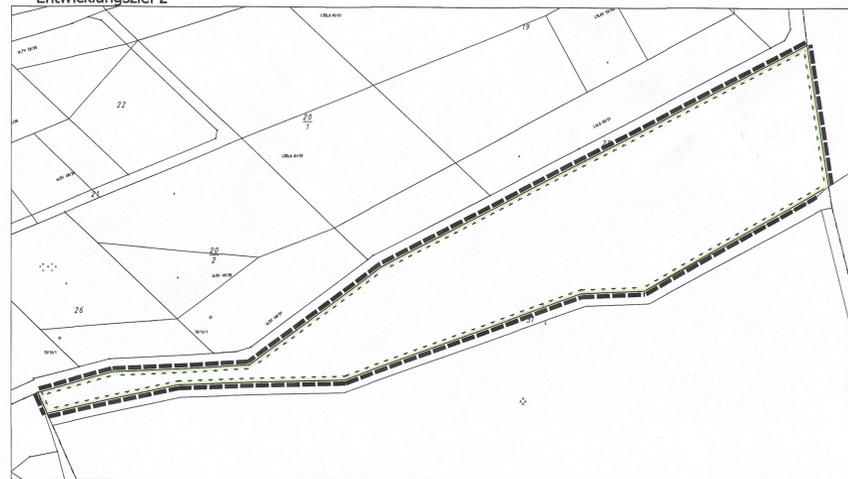
Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.

Baugebiet	GRZ	GFZ	FHmax	OKmax	Vollgeschosse	Bauweise
WA	0,4	0,8	8,5m	in m üNN	II	o
MI	0,6	1,2	254,5m		III	g
SO	0,6	1,2	254,5m		III	o

Entwicklungsziel 1



Entwicklungsziel 2



V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.04.2015
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.06.2015
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.06. – 29.06.2015
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	3.06. – 30.06.2015
5. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	7.07.2016
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.08.2016
7. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	29.08. – 28.09.2016
8. Bekanntmachung der erneuten Beteiligung nach § 4a(3) BauGB	25.11.2016
9. Erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a(3) BauGB	5.12. – 22.12.2016
10. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	2.06.2017
11. Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB	12.06. – 14.07.2017
12. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	11.9.2017

Beselich, den 19.06.2018

Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

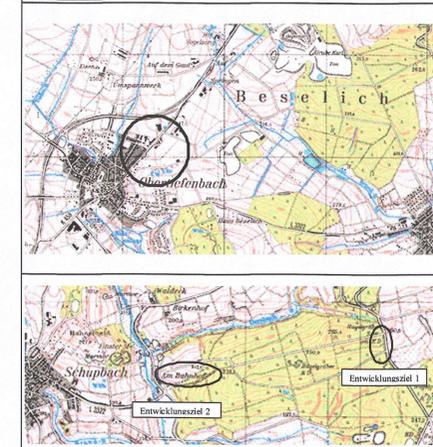
Beselich, den 2.7.2018

Bürgermeister

Die örtliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Beselich, den 20.07.2018

VII. Übersichtskarte



Gemeinde Beselich, Ortsteil Oberfliefenbach

Bebauungsplan „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regenplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Bretter Weg 114, 35440 Linden - Lehgastern

Tel.: 064039603-0 Fax: 064039603-30 e-Mail: henrik.christoph@seifert-planung.com

Datum: 7/2018
 Bearbeiter: H. Christophel
 Digt. Bearb.: L. Wiener
 IT: Geogef
 Plangeöße (in cm): 80 x 120
 Maßstab: 1 : 1 000