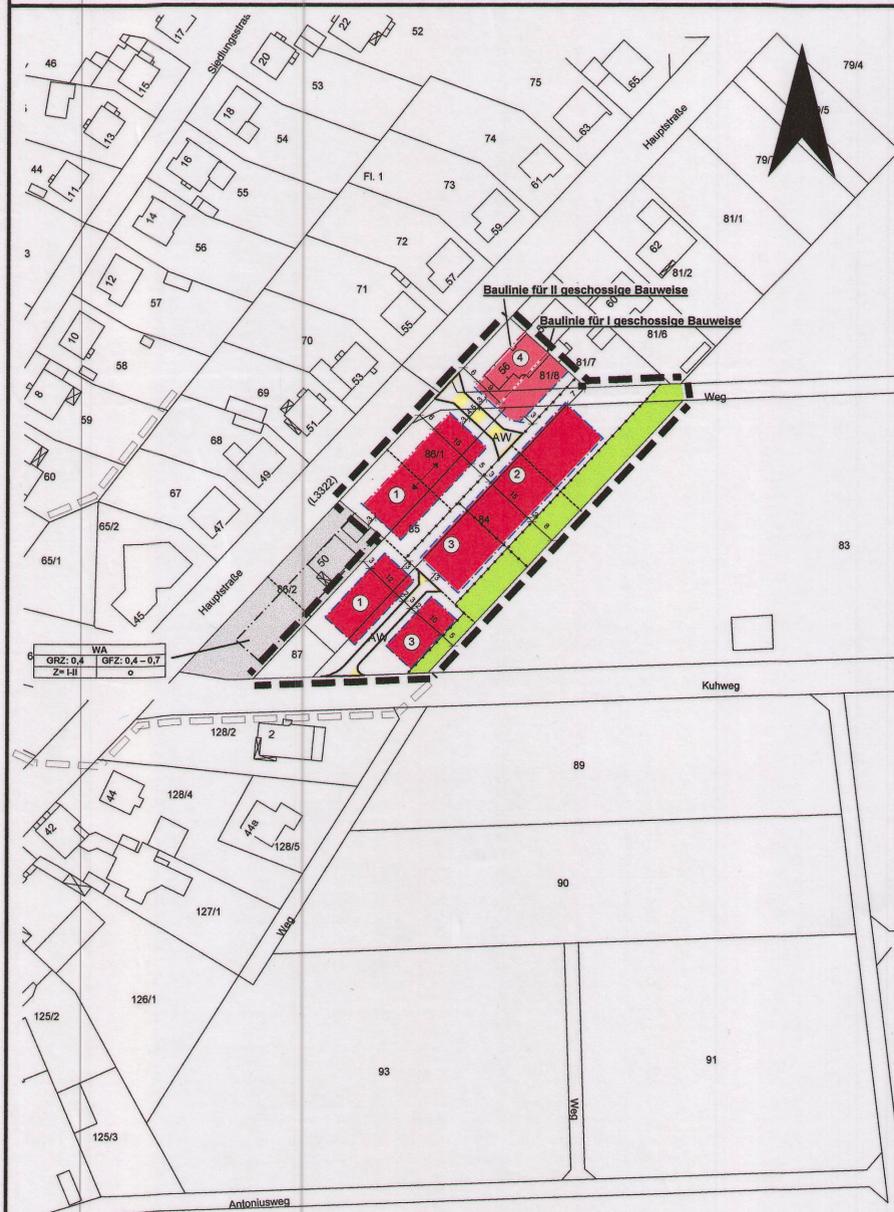


Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Bebauungsplan „Kuhweg“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. 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)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet
	WA 4 Allgemeines Wohngebiet (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Kiss, Flur 1“)

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

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

	Firshöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens
	Traufhöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baulinie
	Baugrenze
	Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf.
	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

	hier: Anlieger-Wohnweg
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung - Anlage eines Gehölzsaumes -
--	--

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Kennzeichnung

	Geltungsbereich (tlw.) mit Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Kiss, Flur 1“
--	---

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH max.	FH max.	Bauweise		
1	WA	0,3	0,6	II	-	9,50 m	a	
2	WA	0,3	0,3	I	4,50 m	8,50 m	a	
3	WA	0,4	0,4	I	4,50 m	8,50 m	a	
4	WA	0,4	0,4 - 0,7	I - II	-	-	o	-

III. Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die mit Ziffer 1-3 gekennzeichneten Baugebiete. Für das Teilgebiet WA 4 gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Kiss, Flur 1“ fort.

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosflächenzahl nicht mitzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfügenanteil von 24%). Das Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf der Fläche zu versickern.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung ist ein Gehölzsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erreichung dieses Zieles ist eine Laubstrauchhecke im Verbund mit Hochstamm-Obstbäumen gemäß den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen (Kapitel 6.2) anzupflanzen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.
 - Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 40 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten 1 Baum pro 25m² und 1 Strauch je 5m². Anpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche kommen zur Anrechnung.
 - Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden (vgl. Pflanzlisten unter Kapitel 8 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefer-eindeckungen und engobierte Ziegel in dunklen Farben (schwarz, anthrazit, grau) zulässig. 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 demzufolge auch ausserhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

- Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - niedrigwachsende Laubstrauchhecken (vgl. Artenliste unter Kap. 5.3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages),
 - naturbelassene Holzzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht können in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen zugelassen werden.
- 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). Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

- Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Flache und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Gebäude, bei denen eine geringe Dachneigung zur Umsetzung rationeller Energiekonzepte dient.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen III Beselich-Obertiefenbach (Ahlbach III). Die Schutzbestimmungen 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.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	16.10.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	17.11.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 20.11.2000 bis 01.12.2000
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	20.11.2000
5. Ortsübliche Bekanntmachung	18.05.2001
6. Entwurfs-offenlage	vom 28.05.2001 bis 29.06.2001
7. Satzungsbeschluss	13.08.2001
8. Bekanntmachung der Satzung	24.08.2001

Beselich, den 27.08.2001

Siegel der Gemeinde



Bürgermeister



Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Bebauungsplan „Kuhweg“

- Satzung -

Datum: 11/2000
 überarbeitet: 08/2001
 Bearbeiter: C. Müller
 digit. Bearb.: I. Wübner
 In: PolyGIS 8,1
 geprint:

Plangröße (in cm)
 87,5 x 65
 Maßstab
 1:1000

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

Tel.: 06403/9603-0 Fax: 06403/9603-30 e-Mail: PGMueller@aol.com

