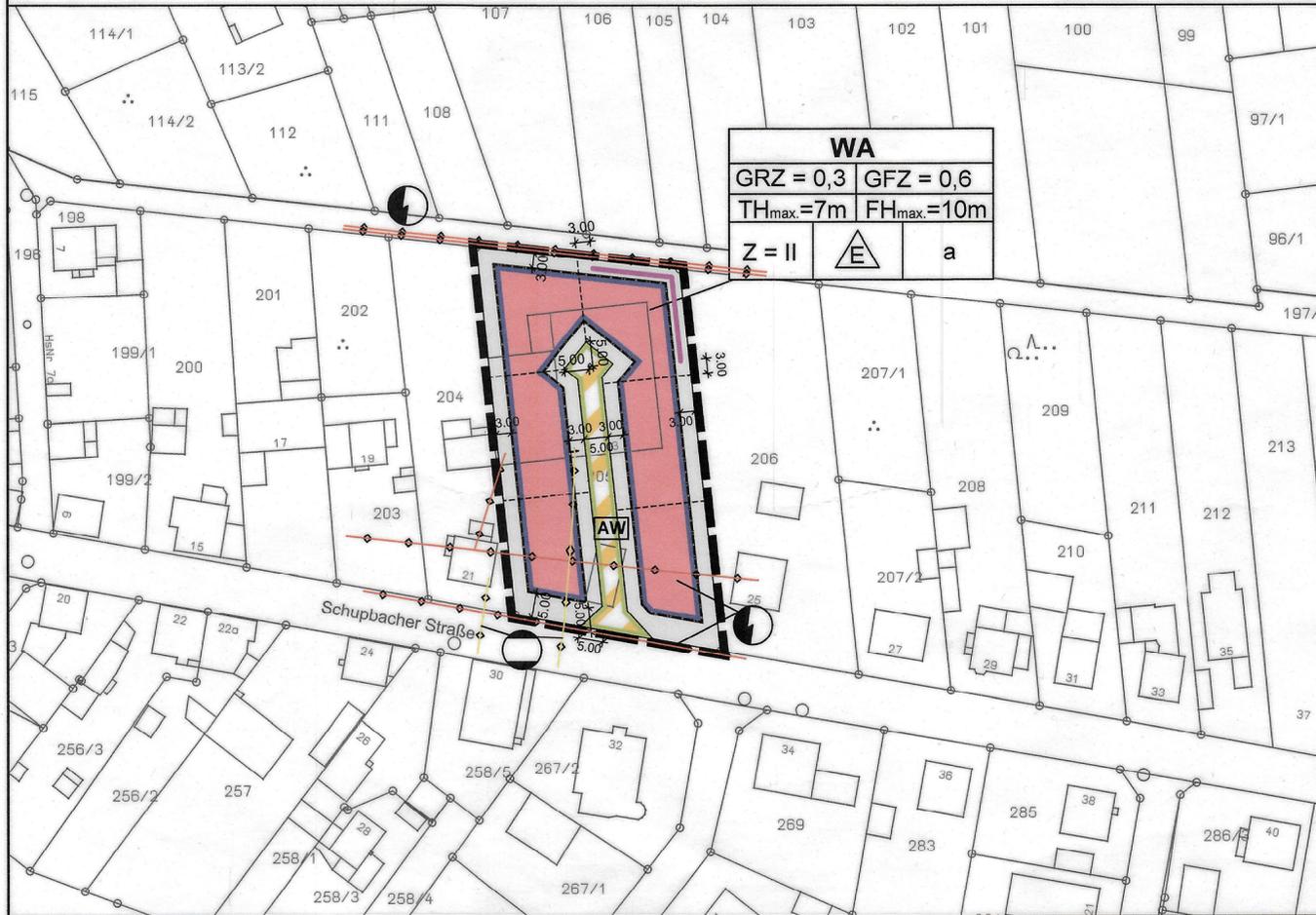




Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach Bebauungsplan „Schubbacher Straße 23“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



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.

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	E nur Einzelhäuser zulässig
	TH_{max} Höhe baulicher Anlagen, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens: maximal zulässige Traufhöhe
	FH_{max} maximal zulässige Firsthöhe
	a abweichende Bauweise: Die Gebäudelänge darf max. 12m betragen, ohne angebaute Garagen

AW Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,56 (einschl. Hauptanlagen) überschritten werden.
 - Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen der im Nordosten definierten Baugrenzen um bis zu 0,5 m ist für die Errichtung einer Hauptanlage (Gebäude) zulässig, soweit es zur Ausnutzung der zulässigen Gebäudelänge von 12 m erforderlich ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
 - Wege auf den Baugrundstücken, offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern sich aus der gewerblichen Vornutzung des Plangebiets keine gegenteiligen Erfordernisse im Sinne des Hessischen Wassergesetzes ergeben.
 - 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.

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).

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme

- Kennzeichnung des Bereiches für die zulässigen Ausnahmen im Sinne der Textfestsetzung Ziff. 1.2
- Unterirdische Versorgungsleitung Gas
- Unterirdische Versorgungsleitung Strom

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:**
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss 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.
- Lage im Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen III Obertiefenbach. Die geltenden Festlegungen der Schutzgebietsanordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/65, S. 396) sind zu beachten.

V. Verfahrensvermerke

- Aufstellungs- Änderungsbeschluss (§ 2 I BauGB) 20.03.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung (§§ 2 I, 3 II BauGB) 01.05.2015
- Entwurfsoffenlage (§§ 13a II, 3 II BauGB) vom 11.05.2015 bis 12.06.2015
- Beteiligung der Behörden (§ 13a II, 4 II BauGB) vom 11.05.2015 bis 12.06.2015
- Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB) 13.07.2015

Beselich, den 14.07.2015

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

6. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

Beselich, den 24.07.2015

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister



Projekt Nr.: 2.80-65614-06	Maßstab:
Planstand: Satzung	1 : 1000
Plandatum: 30.07.2015	
Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „Schubbacher Straße 23“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	
Datum: Unterschrift:	
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22	
Format: DIN A2	gezeichnet/geprüft: gesehen:
Tag:	Name: C.M./A.R.
Plotdatum: 30.07.2015	