

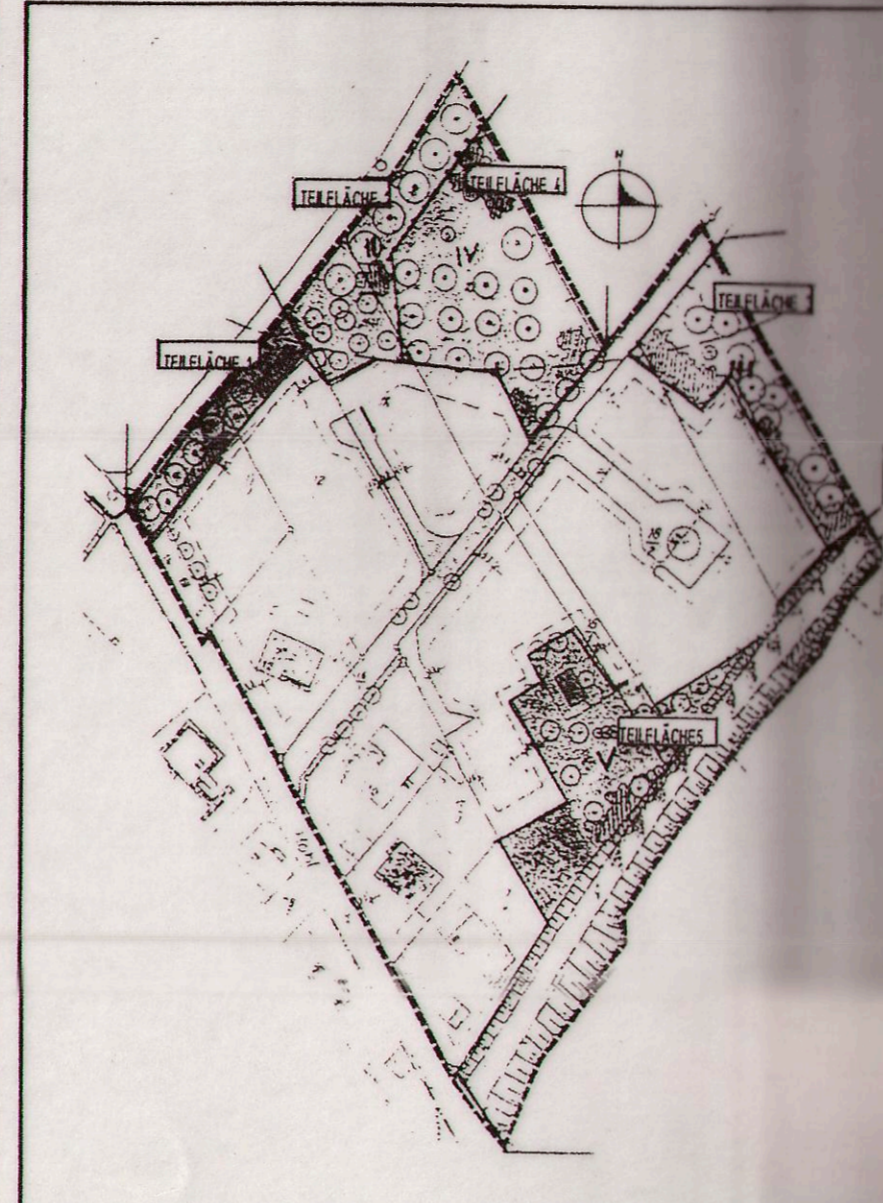
GEMEINDE BESELICH ORTSTEIL SCHUPBACH



BEBAUUNGSPLAN "BEI DEN NUSSBÄUMEN"



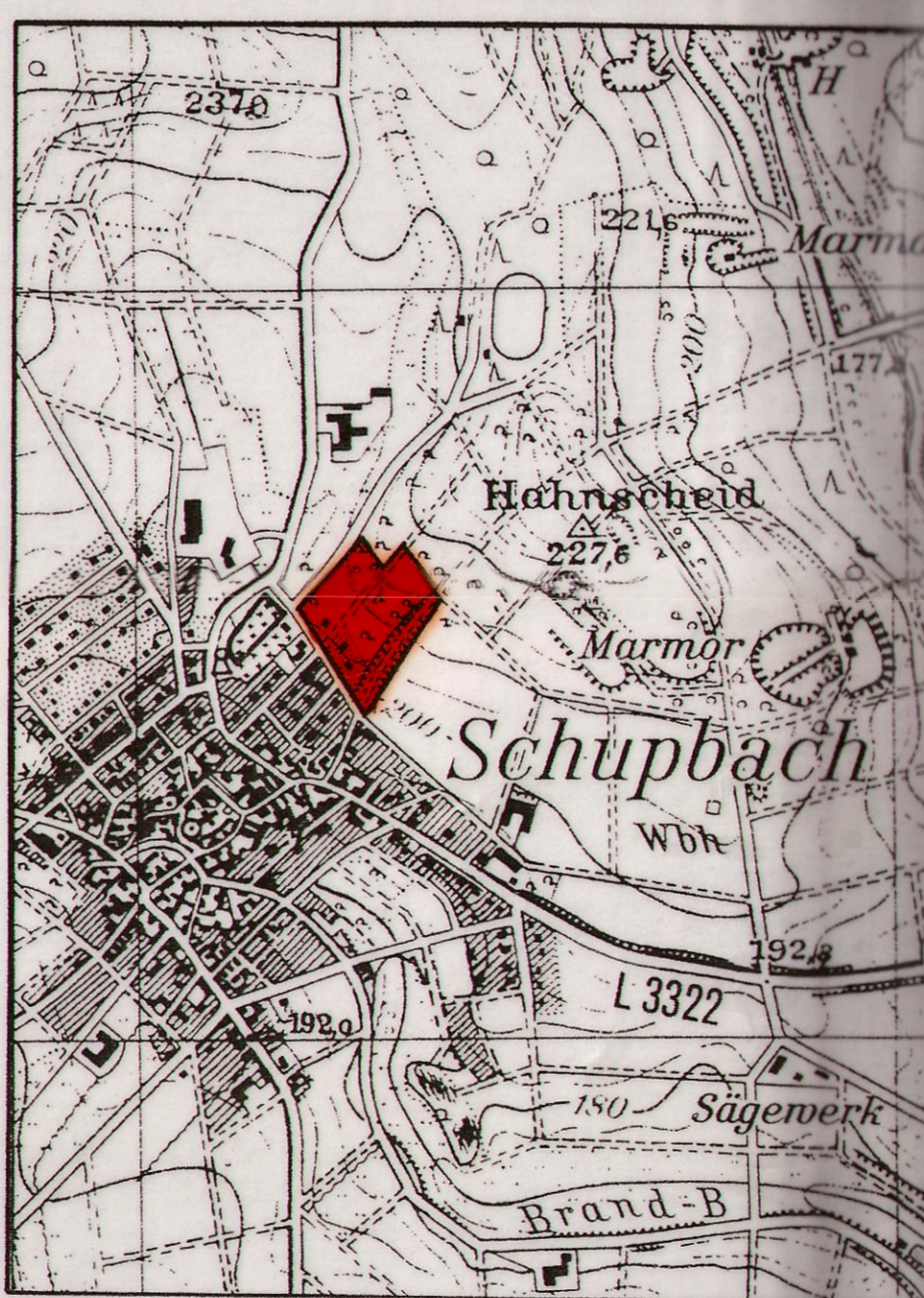
EINTEILUNG DER AUSGLEICHFLÄCHEN M. 1: 2000



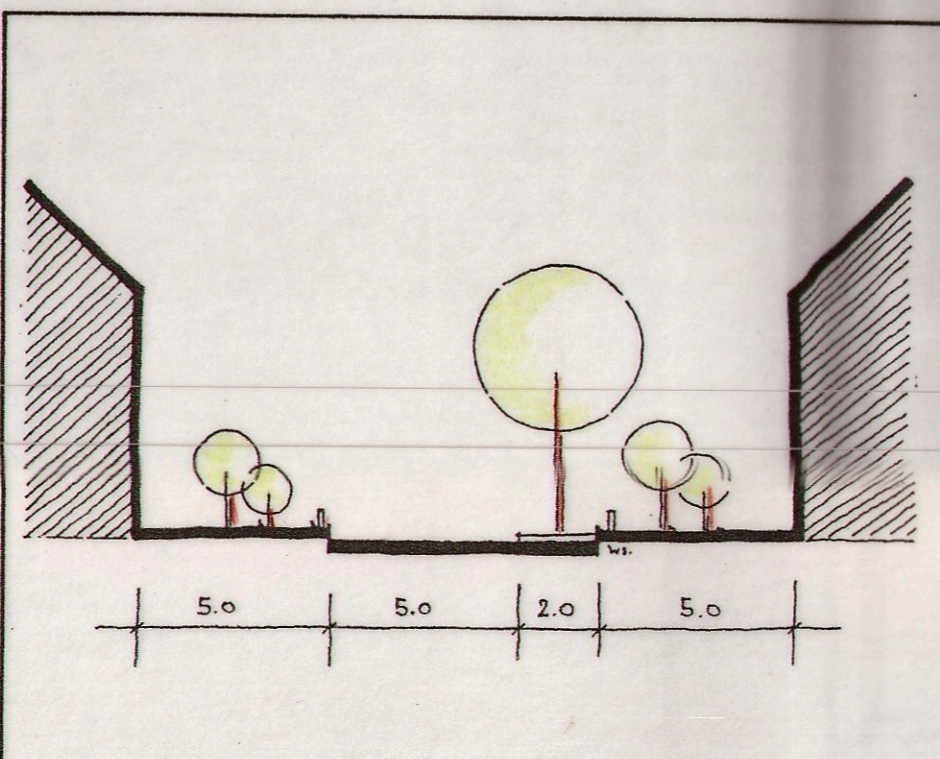
ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMASSNAHMEN ZU DEN ENGRIFFSTÄNDEN
DEN. GEM. § 84 BMTSCHG I. V. MIT § 9 ABS. 1 BAUGB

ENGRIFF
ERSSCHLIESSUNG: ÖFFENTL. MASSNAHMEN | AUSGLEICH
TEILFLÄCHEN 1, 2 U. 3
REBAUUNG, NEBENANLAGEN: PRIV. MASSNAHMEN | TEILFLÄCHEN 4, U. 5

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10000



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE - REGELQUERSCHNITT



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

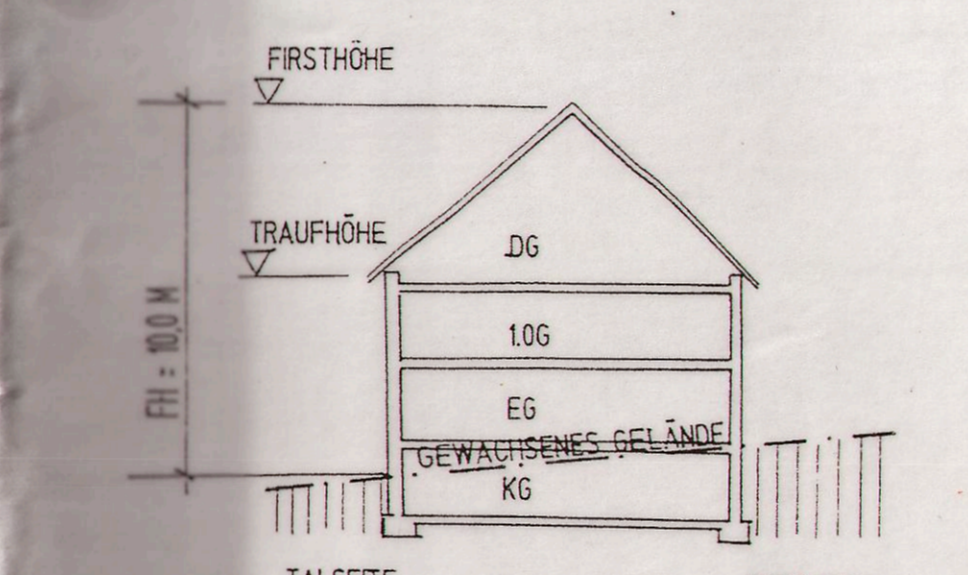
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
- 11 10,0 m Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO
- Schnittpunkt für maximale First- bzw. Traufhöhe: Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen an dem tiefsten Punkt der Gebäudeabwicklung (Tabelle)

28° - 45° Dachneigung
Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 0 offene Bauweise gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Firsthöhe	Traufhöhe
Dachneigung	

Verkehrflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Feldweg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalten von Sträuchern

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Zielsetzung bzw. Zweckbestimmung
- Linie des äußeren 100 m Radius gemessen vom Emissionsschwerpunkt des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs "Goldener Hain"

Textteil - Teil B

Textliche Festsetzung gem. § 9, Abs. 1 BauGB

- Befestigung von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Grundflächen zuzuführen.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Gärten und Haushalt zu nutzen (Sekundärkreislauf). Pro 100 qm projizierte Dachfläche sind zwei cbm Speichervolumen vorzusehen.
- Die Dachbegrenzung wird als Alternative zum Zisternenbau zugelassen.
- Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist unmittelbar auf den Grundstücken soweit als möglich zur Geländemodellierung wiederzuverwenden.
- Entlang des Weges zum Sportgelände (am Nordwestrand des Gebietes) wird im Bereich der bebaubaren Grundstücke ein 10m breiter Streifen als Sichtschutz gestaltet, dort ist die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen / Baumgruppen vorgesehen (siehe Maßnahmenplan). Die Grünflächen werden extensiv gepflegt. Das Grünland wird nicht gedüngt, maximal 2 mal im Jahr geschnitten. Der 1. Mahdtermin liegt Mitte Juni.
- Auf Teilen der Flurstücke 10 und 11 wird Ersatz für die der Bepflanzung zum Opfer fallenden Strauchbestände angelegt. Die Fläche dient ebenfalls der Eingrünung und Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Sie wird wie im Maßnahmenplan dargestellt gestaltet. Die Grünflächen werden extensiv gepflegt. Das Grünland wird nicht gedüngt, maximal 2 mal im Jahr geschnitten. Der Mahdtermin liegt Mitte Juni.
- Teilflächen des Flurstückes 19 werden im wesentlichen so gestaltet und gepflegt wie unter Punkt 6 beschrieben und im Maßnahmenplan dargestellt. Die Fläche dient der Eingrünung und verbindet die Ausgleichsflächen im Westen mit denen im Osten.
- Der Hohlweg wird als Bestand festgesetzt. Zur Optimierung dieses Lebensraumes sind Maßnahmen notwendig. Die Gebüsche werden wie im Maßnahmenplan dargestellt ergänzt. Die vorhandenen Gebüsche werden überwiegend durch schwarzen Holunder gebildet. Um einen artenreicheren Gehölzreichtum zu entwickeln, wird der Holunder im Bereich von anderen Arten, z.B. Weidern, Ligustern, Vogelkirsche auf den Stock gesetzt. Bei Neupflanzungen ist auf Holunder zu verzichten.
- Bestandssicherung von Obstbäumen und Sträuchern auf den Flurstücken 11, 17,5 und 18,2.
- Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) vorzunehmen.
- Pflanzliste

Pflanzliste - Fortsetzung

- Kirsche:** Schneiders Kirsche, Ludwigs Frühe, Morleuerker, Hedelfinger Riesenkirsche
- Zwetschge:** Erlinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy
- Weißdorn:** Quitten
- Für die Pflanzungen werden folgende Arten verbindlich vorgeschrieben:
- Einzelbaum-, Baumgruppen- und Baumreihenpflanzungen**
- Bei den Pflanzmaßnahmen werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen der Pflanzgröße 12-14 verwendet. Die Einzelbäume werden mit einem Dreiblock verankert. Folgende Arten und Mangeln werden gem. den Standorten im Maßnahmenplan angepflanzt:
- Acer Platanoides
 - Acer Pseudoplatanus
 - Carpinus Betulus
 - Fraxinus Excelsior
 - Juglans Regia
 - Prunus Avium
 - Quercus Robur
 - Sorbus Aucuparius
 - Tilia Cordata
 - Splittoborn
 - Bergahorn
 - Hainbuche
 - gemeine Esche
 - Weißdorn
 - Vogelkirsche
 - Stieleiche
 - Schwarze Winterlinde

Heckenpflanzungen

- Die Heckenpflanzungen erfolgen gem. der Darstellung im Maßnahmenplan mit einem Pflanzabstand von 1m x 1m. Bei den Pflanzmaßnahmen werden 2mal verpflanzte Sträucher der Pflanzgröße 60-100 verwendet.
- Acer Campestre
 - Clematis vitalba
 - Cornus Sanguinea
 - Corylus Avellana
 - Crataegus Monogyna
 - Eonymus Europaeus
 - Ligustrum Vulgare
 - Lonicera Xylosteum
 - Prunus Spinosa
 - Rosa Galina
 - Salix Caprea
 - Sambucus Nigra
 - Holunder
 - Feldahorn
 - Waldröhre
 - Hartrogel
 - Hagedorn
 - einrigeliger Weißdorn
 - gewöhnl. Pfaffenhuhtchen
 - Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Hundrose
 - Schwarze Holunder

Gehölzpflanzungen im privaten Grün

- Im privaten Grün können neben den oben genannten Gehölzarten auch Ziertrauchbäume (Laubgehölze), bis zu 10% der Gehölzarten zur Geländemodellierung wiederzuverwenden.
- Amelanchier Ovalis
 - Buddleia Davidii
 - Buxus Sempervirens
 - Cornus Mas
 - Kerria Japonica
 - Kolkwitzia Amabilis
 - Philadelphus Coronarius
 - Syringa Vulgaris
 - Spiraea div. Spec.
 - Rosa div. spec.
 - Ribes Alpinum
 - Felsenbirne
 - Sommerleider
 - Buchsbaum
 - Kornelkirsche
 - Raukneltrauch
 - Perlmutterstrauch
 - Bauernjohann
 - Flieder
 - Spiertstrauch
 - Rosen
 - Alpenhammbeeren

Zaun- oder Hausberankungen

- Bei den Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen der Größe mit 4-6 Trieben verwendet.
- Clematis div. spec.
 - Lonicera div. spec.
 - Aristolochia Rotundifolia
 - Hedera Helix
 - Polygonum Aconitifolium
 - Parthenocissalis div. spec.
 - Hydrangea Petiolaris
 - Wisteria Sinensis
 - Waldröhre
 - Gelbsieberr
 - Platanus
 - Efeu
 - Schlangenknechten
 - wilder Wein
 - Kletterhortensie
 - Blaugrenen

Gestaltungsvorschriften

- gem. § 87, HBO i. V. mit § 9, Abs. 4 BauGB
- Dach**
 - Die Dachneigung wird auf 28-45% festgesetzt.
 - Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zulässig.
 - Dachaufbauten sind zulässig.
 - Einfriedigung**

Die Grundstücksgrenzungen sind vorzugsweise in Lebnadbaubweise mit Gehölzarten der Pflanzliste oder/und mit grobmaschigen Zäunen ohne Sockel herzustellen. Maschendraht und Stahlgitterzäune sind nur in Gehölzpflanzungen integriert zulässig.
 - Freiflächengestaltung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind intensiv mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten. Zierrasen sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10% aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Auf dem bebaubaren Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

Entlang der Haupterschließungsstraße sind je 50 lfdm mindestens 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - Fassaden**

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiche und erdferne Töne zulässig. Faserbetonplatten oder sonstige Kunststoffverkleidung an den Fassaden sind nicht zulässig. Die Fassadenbegrenzung muß als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesserndes Element einen Mindestanteil von 30% betragen. Die Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.

VERLAUFSPROTOKOLL

- Aufstellungsbescheid durch die Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.1991
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.1991
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentl. Versammlung am 20.04.1994
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.05.1994 bis 24.06.1994
- Beschluß über die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB aus der Bürgerbeteiligung und dem Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und über die Anwendung des MASSG zum BauGB am 14.11.1994
- Beschluß über die Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 14.11.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsverfahrens am 25.11.1994
- Durchführung des Auslegungsverfahrens vom 05.12.1994 bis 23.12.1994
- Beschluß über die Abwägung der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch die Gemeindevertretung am 30.01.1995
- Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 30.01.1995
- Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans gem. § 12 BauGB am 07.04.1995
- Erneute Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus dem Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche durch die Gemeindevertretung am 18.11.1996
- Erneuter Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 18.11.1996
- Erneute ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 30.01.1998

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2191), Rechtskräftig am 01.07.1987
- Baumtanzverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 127)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58) Rechtskräftig am 09.03.1991
- Hessische Bauordnung in der Fassung vom 18.12.1993 (GVBl. 2, Seite 361-97)
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1991 (GVBl. I, Seite 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1992 (GVBl. I, Seite 170)
- Verordnung über die Aufnahme, von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen (GVBl. I, Seite 102) in der Fassung vom 28.1.1977
- Maschinenbaugesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (GVBl. I, Seite 622)

ES WIRD HERMIT BESTÄTIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTER NACH DEM STAND VOM ... ÜBEREINSTIMMEN.



PRÜFVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

SATZUNG DER GEMEINDE BESELICH

DIE GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE BESELICH HAT AUFGRUND DES § 10 BAUGB UND DER §§ 5 UND 57 HBO IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG IN DER SITZUNG AM 30.08.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN "BEI DEN NUSSBÄUMEN" AM ORTSTEIL SCHUPBACH, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG TEIL A UND DEM TEXTTEIL TEIL B, SOWIE DIE IN DEN BEBAUUNGSPLAN INTEGRIERTEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 87 HBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

IN DER SITZUNG AM 12.11.1996 HAT DIE GEMEINDEVERTRETUNG DEN BEBAUUNGSPLAN ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DIE SATZUNG TRITTT AM TAGE NACH IHRER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

BESELICH, DEN 30. JANUAR 1998

DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE BESELICH

WAHLBÜRGERMEISTER

**ARCHITEKTURBÜRO
HERMANN L Ö W**

Ferdinand-Dirichs-Straße 15a
65549 Limburg/Lahn
Tel. 06431/9354-0 Fax. 06431/9354-20