

# Gemeinde Beselich, Ortsteil Schupbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Beim Stein - Nord“



#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 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 (Investitionserleichterungs- 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. 58)  
 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 Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

#### 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)

	GR <sub>max</sub>	Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.1
	II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	TH <sub>max</sub>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes; Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen
	FH <sub>max</sub>	Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände an der aufsteigenden Gebäudeaußenwand

###### Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze	
	E	nur Einzelhäuser zulässig

###### Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten
--	--

###### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen; vgl. textl. Festsetzung Ziffer 5.
--	--

###### Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB:  
Die festgesetzte Grundfläche (GR<sub>max</sub>) bestimmt das zulässige Maß der Hauptgebäude. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zusätzlich bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- Gemäß § 9(1)6 BauGB:  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten gem. § 9(1)15 BauGB:  
a) Innerhalb der Grünflächen ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; nach den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden angerechnet.  
b) Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Hecke, bestehend aus einheimischen Laubsträuchern, anzupflanzen.  
c) Die Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Spielgeräte, Gartenteiche, Komposteinrichtungen oder Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:  
4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.  
4.2 Bei Gehölzanpflanzungen sind überwiegend standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
- Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:  
Pro Planzeichen ist ein Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorschriften in ihrer Lage von den in der Plankarte eingetragenen Standorten abweichen.

##### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
  - Zulässig sind Dacheindeckungen aus kleinmaßstäbigen harten Materialien, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen (z.B. Naturschiefer oder rote Tonziegel, optisch vergleichbare Betonpfannen). Solaranlagen sind zulässig. Ausdrücklich nicht zulässig sind glänzende Materialien und ortsfremde Farben (z.B. grün, blau, violett usw.)
  - Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
- § 2:
- Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,0 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,50 m Höhe zulässig. Stützmauern dürfen die Höhe von Einfriedungen nicht überschreiten.
  - Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:  
- geschlossene Laubstrauchhecken,  
- Holzzäune,  
- Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,  
- Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 1 m.
  - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite, die Abstände der Mauerzwischenräume betragen höchstens 2,50 m. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.
- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (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.
  - Mindest. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.
  - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzugrünen 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 in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen 1 der Gemeinde Beselich. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietenanordnung 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	28.04.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	05.12.2003
3. Ortsübliche Bekanntmachung	26.03.2004
4. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 05.04.2004 bis 16.04.2004
5. Entwurfsoffenlage	vom 19.04.2004 bis 21.05.2004
6. Satzungsbeschluss	21.06.2004
7. Inkrafttreten	26.06.2004

Beselich, den 28.06.2004

Siegel der Gemeinde



Bürgermeister

#### Übersichtskarte 1 : 25.000



Gemeinde Beselich, Ortsteil Schupbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Beim Stein - Nord“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,

35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com

Datum: 12/2003  
zul. überarb.: 06/2004  
Bearbeiter: A. Richter  
digit. Bearb.: N.Katuscha

in: PolyGIS 8.5  
geprüft:

Plangröße (in cm)  
81 x 61  
Maßstab  
1 : 500

