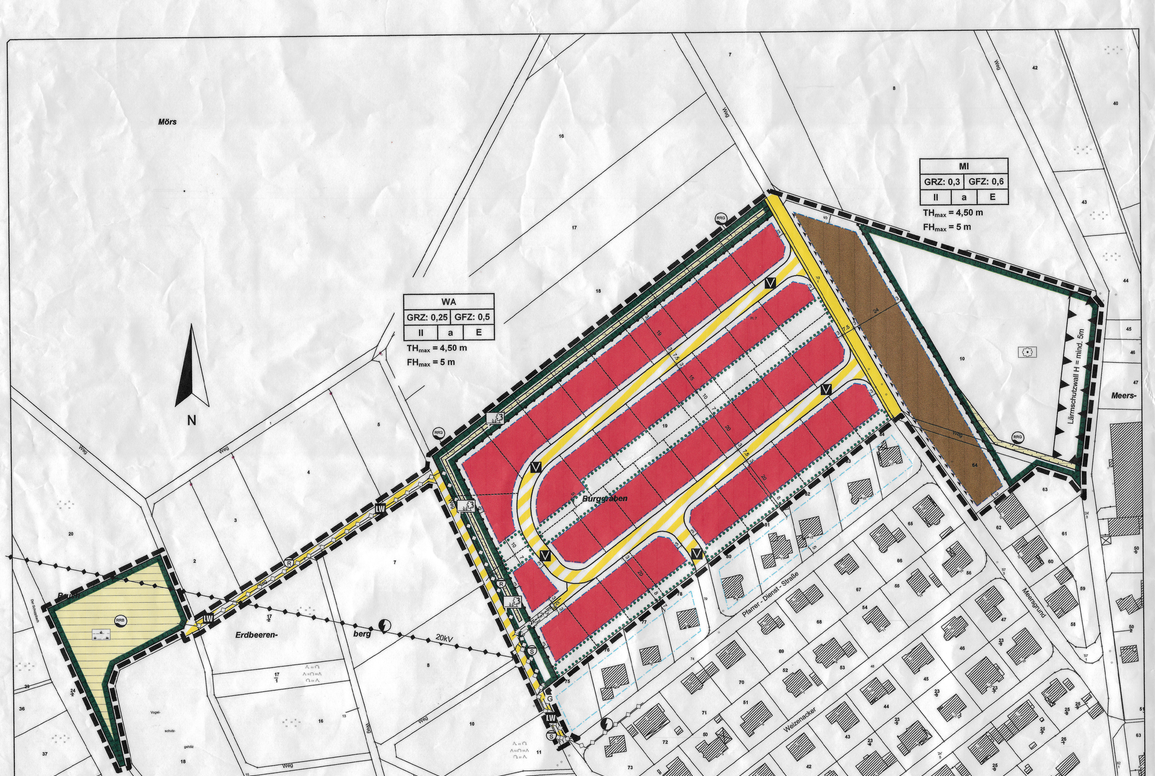
Gemeinde Beselich, Ortsteil Schupbach
Bebauungsplan „Burggraben IV“



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 06.05.2005 (GVBl. I S. 305 vom 12.05.2005)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- FL 7 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 40 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $TH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
  Maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Oberkante der Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß); Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen
- $FH_{max.}$ — Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke (Rohbaumaß)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise:
  Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m (ohne Garagen) nicht überschreiten darf
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- W — Hier: Landwirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)

- RW — Hier: Regenwasserkanal
- SW — Hier: Schmutzwasserkanal

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) 14 BauGB)

- RRB — Hier: Regenrückhaltebecken, naturnah gestaltet
- RG — Hier: Graben zur Regenwasserableitung und - rückhaltung

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.2
- Hier: Entwicklungsziel Gebietsengrünung
- Hier: Entwicklungsziel Feldgehölz. Die Aufschüttung eines bepflanzten Erdwalles ist zulässig.
- Hier: Entwicklungsziel naturnahes Regenrückhaltebecken mit begleitenden Hochstaudenfluren

Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9(1) 21 BauGB)

- Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Beselich als entsorgungspflichtiger Gebietskörperschaft und ihrer Bevollmächtigten

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1)24 BauGB)

- Hier: Lärmschutzwall mit Höhenangabe über Geländeoberfläche (gemessen an der östlich angrenzenden Wegeparzelle)

Bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9(1)24 BauGB)

- Markierung von Gebäudeseiten für die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)

- Hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 6.

Sonstige Planzeichen

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

IIc. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

- G — Gasleitung
- 20 kV-Erdkabel
- 20 kV-Freileitung
- Entwässerungsmulde

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:
   Für die festgesetzten Mischgebietsteilen gilt: Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
2. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
   Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 und BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 9(1)6 BauGB:
   Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9(1)13 BauGB:
   Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
   5.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
   5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
   Die für die Ableitung von Niederschlagswasser notwendigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. offene Gräben, Mulden) sind zulässig.
6. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
   Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück je angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostierelnrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.
7. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
   Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.
9. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
   Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

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):
1. Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig sind ausschließlich harte, nicht glänzende, kleinmaßstäbliche (maximal 40 cm x 60 cm) Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot, dunkelblau, dunkelgrün).
2. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, ausgenommen sind reine Pultdächer, Sheddächer, Mansarddächer und Tonnendächer. Hauptdächer müssen mindestens zwei gegeneinander stoßende, geneigte Flächen haben. Die Hauptdachneigung beträgt 35° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig.
3. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß).
4. Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Zwerchhäuser sind keine Dachaufbauten.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
1. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt:
   a) straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab fertiger Fahrbahnoberkante,
   b) zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche.
   c) Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
2. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
   a) geschlossene Laubstrauchhecken,
   b) Holzzäune,
   c) Einfriedungen aus Drahtgeflecht oder Stabgitterzäune in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit auswandernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
   d) Mauern aus Natursteinen.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
1. Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl vgl. landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
2. Mind. 30% der nicht überbauaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume (Festsetzung Ziffer 6.) werden angerechnet.
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen 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. Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach. Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.

V. Hinweis:

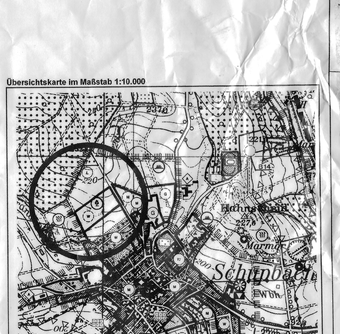
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	28.04.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	16.01.2004
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	31.01.2006
4. Ortsübliche Bekanntmachung	10.03.2006
5. Entwurfsoffenlage	vom 27.03.2006 bis 28.04.2006
6. Satzungsbeschluss	10.07.2006
7. Inkrafttreten	15.07.2006

Beselich, den 10.07.2006

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000