



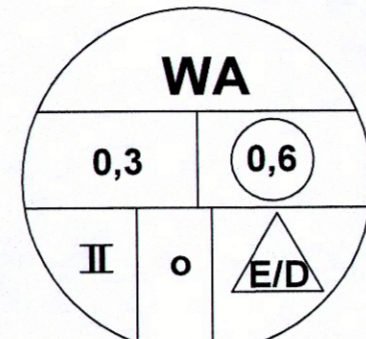
Gemeinde Beselich, OT Heckholzhausen

Bebauungsplan "Schrockewies / Hinter der Kirch"

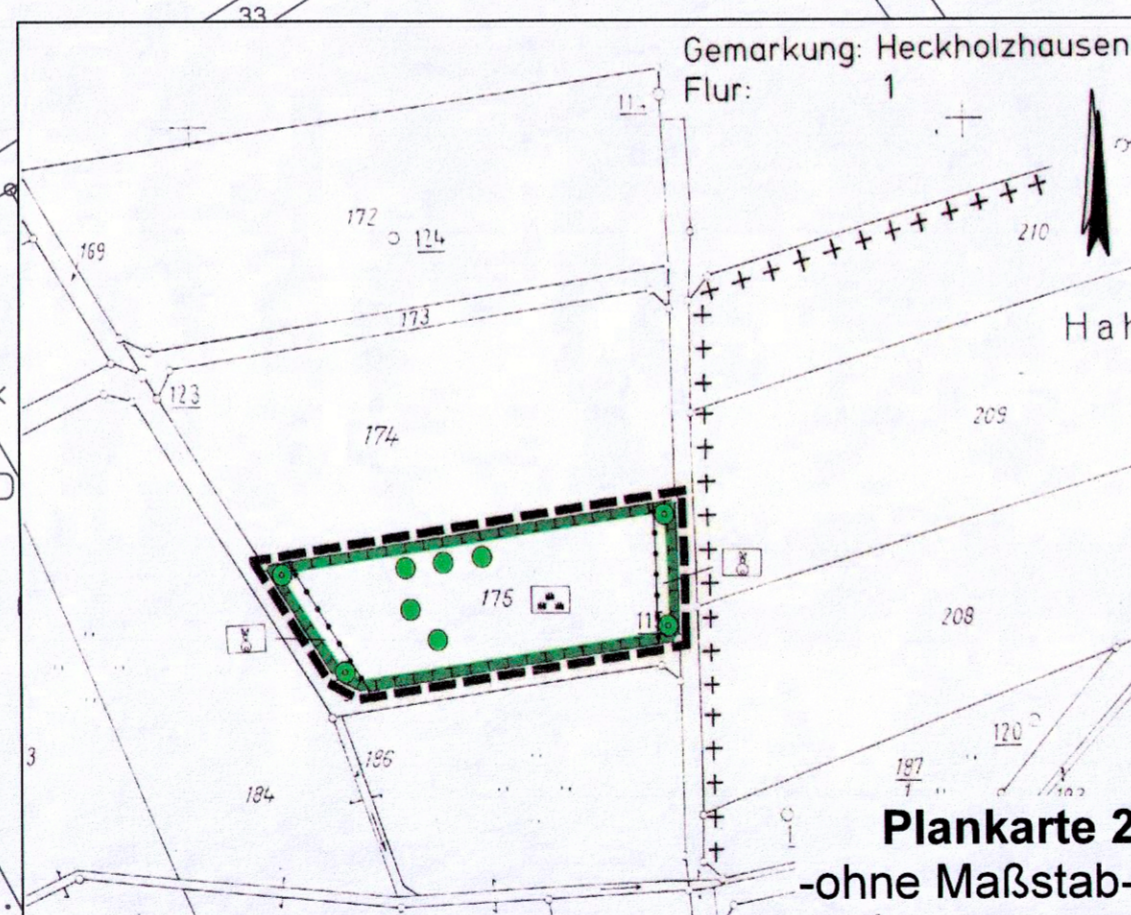
1. Änderung

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Plankarte 1



THmax. = 4,5 m
FHmax. = 5 m



Plankarte 2
- ohne Maßstab -

III Textfestsetzungen

III.A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (festgesetzt als maximal zulässiges Höchstmaß) ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Zwerchhäuser sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosse.
- In Verbindung mit § 20 (3) BauNVO gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht zuzurechnen.
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gärten (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB) Die Flächen sind als strukturreiche Hausgärten zu entwickeln. Darin sind mindestens 30% der Flächen mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen, mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, als Wiesen (max. 3-malige Mahd/Jahr) anzulegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist zulässig bis zu einer Fläche von maximal 120 m².
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das auf Rad- und Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist frei zu versickern.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen durchzuführen.
 - Flächen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarte 1): Entwicklung eines Feldgehölzes mit einem Mindestanteil dornbewehrter Sträucher von 25%, in dem Gehölz drei Wildobstbäume als Überhälter.
 - Flächen mit dem Entwicklungsziel extensives Grünland (Plankarte 1): Entwicklung extensiver Frischwiesen mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr (alternativ: Schafbeweidung).
 - Flächen mit dem Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2): Einsatz als Grünland für strukturreiche, extensive und krautreiche Magerwiese. Dreimalige Entwicklungsmahd im ersten Jahr, Dauerpflege als zweimalige Mahd pro Jahr (alternativ: Schafbeweidung). Am Westrand und am Ostrand der Fläche Entwicklung 5-reihiger Gehölzhecken. In der Fläche Anpflanzung einer Baumgruppe mit 5 hochstämmigen Obstbäumen.
- Zuordnung gemäß § 8(1a) BauGB Die gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

III.B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (§ 91 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 Dachschnitten 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). Ausnahme n sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen, im Einzelfall entscheidet der Gemeindevorstand.
- Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):** Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
- 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.

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:** Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 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.
- Trinkwasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen III in Oberliefenbach. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S.396) sind zu beachten.

V VERFAHENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 11.07.2016 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Beselicher Nachrichten am 01.02.2019.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2019 in den Beselicher Nachrichten vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom 07.02.2019 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.06.2019 als Satzung beschlossen. Beselich, den 18.06.2019


Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt. Beselich, den 20.06.2019


Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 19.07.2019 in den Beselicher Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 19.07.2019 in Kraft.

Beselich, den 21.07.2019


Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanZVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
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 Wegparzellen 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 0,3 Grundflächenzahl


GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

Z = II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

FH max Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe - vgl. Textfestsetzung Ziff. 1.1

TH max maximal zulässige Traufhöhe - vgl. Textfestsetzung Ziff. 1.1





Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

 Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche



 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig




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

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußweg



Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

-  hier: Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
-  hier: Private Grünfläche, Garten vgl. Textfestsetzung Ziff. 2



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

-  hier: Entwicklungsziel extensives Grünland (Plankarte 1) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.2
-  hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarten 1 + 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.1
-  hier: Entwicklungsziel extensive Magerwiese (Plankarte 2) vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2.3




Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1)25a BauGB)

-  Anpflanzen von Laubbäumen (Plankarte 2)
-  Anpflanzen von Hochstammobstbäumen (Plankarte 2)

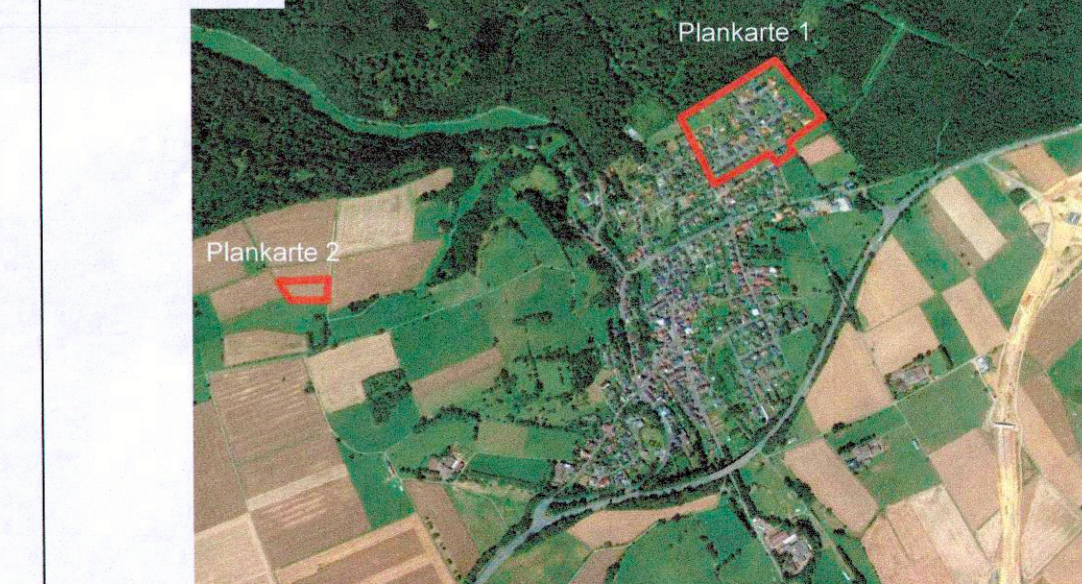
Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme

-  Flächen unter denen Bergbau umgegangen ist: Bergbau - Schächttchen
-  Bergbau - Schutzgebiet
-  Bergbau - Stollen

Übersichtskarte



Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Satzung

Format:
DIN A1

Projekt Nr.:
2.80-65614-01
Plandatum:
19.07.2019

Gemeinde Beselich
Ortsteil Heckholzhausen
Bebauungsplan „Schrockewies / Hinter der Kirch“ 1. Änderung

Planverfasser:
KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Str. 5
35 576 Weitzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22