



Gemeinde Beselich

Bebauungsplan „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“, 1. Änderung

Planstand: Entwurf, 06/2023

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzVO),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

Hessisches Wassergesetz (HWG),

Hessische Bauordnung (HBO)

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzen mit ihrer Rechtskraft die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In dem Eichweg II/ Hinter der Hauptstraße“ zur Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes (20.07.2018) bleiben unverändert gültig.

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO) ersetzen mit ihrer Rechtskraft die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In dem Eichweg II/ Hinter der Hauptstraße“.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

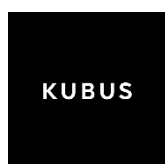
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
In den als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzten Plangebietsteilen ist der Bau und Betrieb einer Seniorenwohnanlage (Pflegeheim) mit den erforderlichen Serviceeinrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Zulässig sind Wohnungen für betreutes Wohnen, Wohnungen für die ambulante Pflege, Räume für die ambulante Pflege und Räume für gesundheitsnahe Dienstleistungen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)**

- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)
Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen.
 - Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
 - Von den aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
 - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante und mit einem Flurabstand von 15 cm.
- § 3 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)
- (1) Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).
Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.
 - (2) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Wetzlar, Juni 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar