

Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“, 5. Änderung



III. Textliche Festsetzungen

III.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
- Ausschluss von Nutzungen:
 - Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Ausnahme: Die im mit GE, bezeichneten Teilgebiet bestehende, betriebsbezogene Wohnnutzung ist als Wohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
 - Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen ohne bodennahe Emissionen zulässig bzw. nur Betriebe und Anlagen, bei denen bodennahe Emissionen erfasst und in den freien Luftstrom abgeführt werden.
- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB:
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind die in den landschaftspflegerischen Begleitplänen für den 4-streifigen Ausbau der B 49 und für den Bau der L 3322-Ortsumgehung Obertiefenbach formulierten Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Innerhalb der Grünflächen sind die Anlage von Gräben für die Ableitung von Oberflächenwasser sowie die zur Unterhaltung der Straßen notwendigen Maßnahmen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
 - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist pro Baum eine mindestens 6 qm große Pflanzinsel vorzusehen.
 - Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.
 - Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens 3 m breite Grünflächen in Form von Laubstrauchhecken anzulegen. Die Anpflanzungen werden auf die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen IIIb § 3 anzulegenden Pflanzungen angerechnet. In den Grünstreifen ist die Anlage von offenen Mulden oder Gräben zur Rückhaltung/Verickerung von Niederschlagswasser zulässig.

III.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
 - Für Dacheindeckungen bei geeigneten Dächern ist die Verwendung zementfarbener Materialien unzulässig; zulässig ist die Verwendung harter, nicht glänzender Materialien in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun, dunkelrot). Bei allen Dachformen ausdrücklich zulässig sind Dachbegrünungen und der Aufbau von Solar-/ Photovoltaikanlagen.
 - Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
 - Gebäudefassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind zu gliedern. Als gliedernde Elemente kommen z.B. in Betracht:
 - Gebäudeversätze,
 - Vorbauten- und Rücksprünge,
 - Fassadenverkleidungen,
 - unterschiedliche Farbgebungen,
 - Fassadenöffnungen,
 - Fassadenbegrünungen.
 Gliedernde Elemente sind in Abstand von höchstens 15 m vorzusehen.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):** Einfriedungen sind als geschlossene Laubstrauchhecken und als Zäune zulässig (einzeln oder in Kombination). Gebaute Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m über Gelände.
- Beerünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksränder (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
 - Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 5 qm. Die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen werden angerechnet.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölzen einzugrün, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets TB III Beselich-Obertiefenbach, WSG-ID 533-002, und innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets TB Limburg-Ahibach, WSG-ID 533-48. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnungen sind zu beachten. Sofern bei Tiefarbeiten Recyclingmaterial eingebaut werden soll, ist dessen Verwendung im Hinblick seine Eignung für die Verwendung im Wasserschutzgebiet mit der zuständigen Dienststelle beim Landkreis (Wasser-, Boden- und Immissionschutz) abzustimmen.

V. Hinweise:

- Denkmalschutz:** 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.
- Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz:** Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen gemäß § 13 Abs. 3 HBO den zweiten Rettungsweg baulich vorsehen, so lange die Feuerwehr nicht über die erforderlichen Rettungsgeräte (wie Hubrettungsfahrzeug) verfügt.

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	15.09.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	14.11.2014
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss (AGBUL)	02.10.2014
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (§ 3 II BauGB)	14.11.2014
5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 24.11.2014 bis 09.01.2015
6. Beteiligung der Behörden (§ 13 II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 24.11.2014 bis 09.01.2015
7. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	18.05.2015

Beselich, den 19.05.2015

 Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 II BauGB) 12.06.2015
 Beselich, den 15.06.2015

 Bürgermeister

V. Übersichtskarte



Projekt Nr.: 2 81-65614-04	Index:
Planstand: Satzung	
Plandatum: 03.07.2015	

Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach
 Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“, 5. Änderung
Satzung
 Planverfasser:
 KuBUS architektur+stadtplanung
 Altenberger Str. 5
 35 576 Wetzlar
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22
 Format: 775mm x 1140mm
 Maßstab: 1:1000
 Datum: _____
 Unterschrift: _____

I. Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO),
 Planzonenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz
 (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG),
 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
	Vordringende Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

Gewerbegebiet

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

Grundflächenzahl

Baumassenzahl

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

Offene Bauweise; ausnahmsweise können Gebäude über 50m Länge zugelassen werden, sofern es die Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Landwirtschafts- und Anliegerweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3

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

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

Anpflanzen von Laubbäumen (Pflanzstandorte dürfen zur Sicherung Der Grundstückerschließung und zur Sicherung der Befahrung mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG),

Baubeschränkungszonen (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Telekommunikationsleitung -unterirdisch