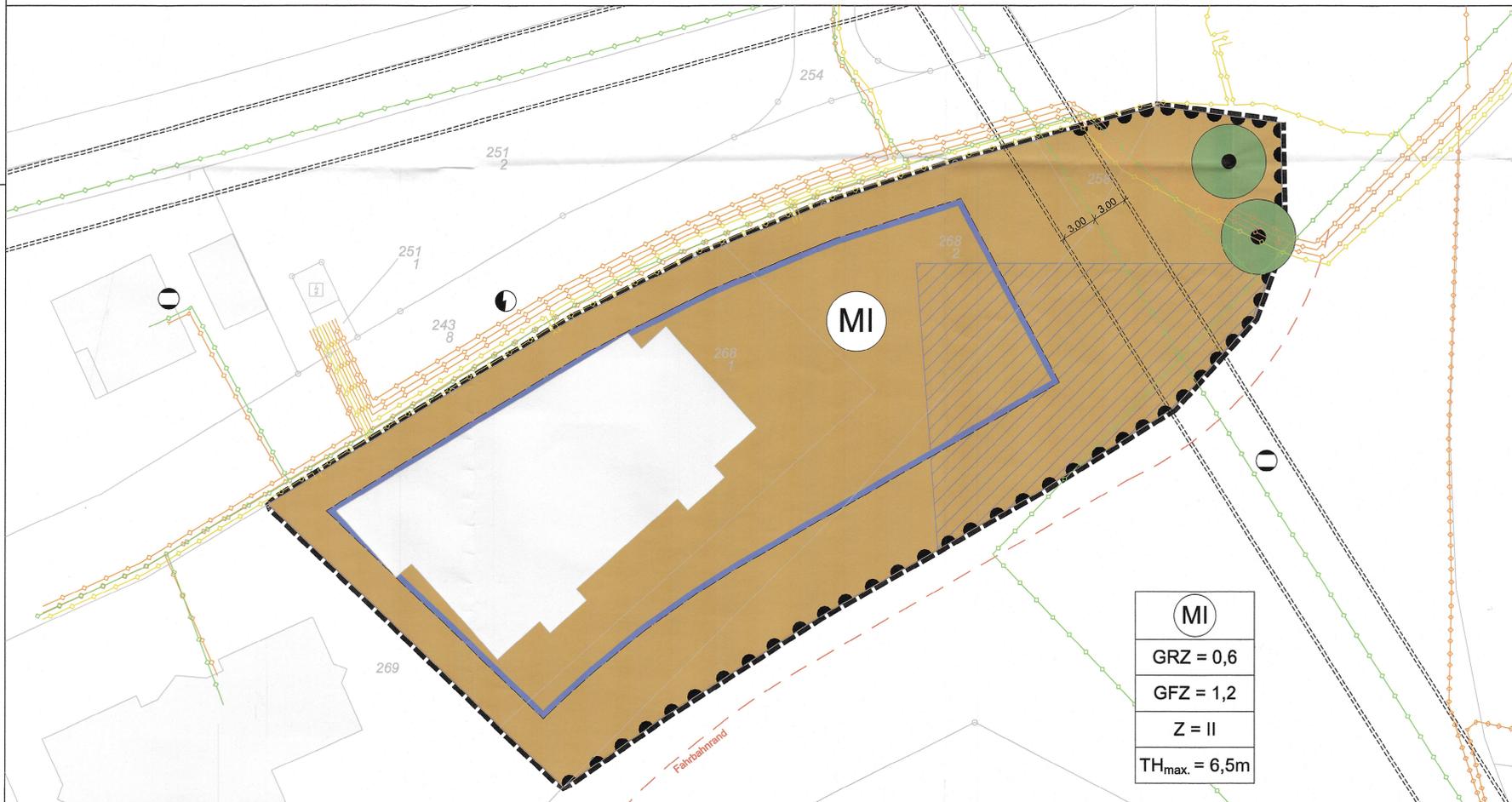




# Gemeinde Beselich Bebauungsplan "Auf dem Acker", 4. Änderung und 1. Ergänzung



## VERFAHRENSÜBERSICHT

**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die  
Gemeindevertretung am 26.09.2022.

**BEKANNTMACHUNG**  
des Aufstellungsbeschlusses im  
Beselicher Wochenspiegel  
am 03.05.2024.

Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister



**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2024  
bis einschließlich 07.06.2024.

**BEKANNTMACHUNG**  
der Offenlage im  
Beselicher Wochenspiegel  
am 03.05.2024.

Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister



**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2024 bis  
einschließlich 31.05.2024.

Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister



**SATZUNGSBESCHLUSS**  
gem. § 10 BauGB durch die  
Gemeindevertretung am 18.11.2024.

Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister



**AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden  
Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand  
Bürgermeister



**RECHTSKRÄFTIG**  
mit Bekanntmachung im  
Beselicher Wochenspiegel  
am 10.01.2025.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),  
Bauordnungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanzVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
Hessisches Wassergesetz (HWG),  
Hessische Bauordnung (HBO)  
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.  
Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten; in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie Außenspielflächen für die Kindertagesstätte im Plangebiet.
  - Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

#### Denkmalschutz:

Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

#### Kampfmittel:

Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan lila schraffiert gekennzeichnet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodengreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf eine EDV-gestützte Datenaufnahme hinzuweisen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodengreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften Flächen örtlich mit den geodätischen Bezugssystemen im ETRS 1989 mit UTM-Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467), eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form.

#### 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.

#### Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Ahlbach“ der Stadt Limburg, Gemarkung Ahlbach, Landkreis Limburg-Weilburg, festgesetzt mit Verordnung vom 13.08.1987 (StAnz. 39/1987 S.1974). Die entsprechenden Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

#### Trassenkoordinierung:

Die Trassenkoordinierung bei Versorgungsleitungen sowie mögliche Schutzabstände und Sicherungsmaßnahmen sind von den Verantwortlichen bei Durchführung eines Bauvorhabens zu beachten.

#### Umwelt- und Artenschutz:

**Vermeidung von Lichtimmissionen**  
Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollarmschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

#### Saatgut, Anpflanzungen

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet soll nur standortgerechtes Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft bzw. klimaresilienter Arten verwendet werden.

## LEGENDE

### Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB),  
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.

MI  
Mischgebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über dem höchsten Anschnitt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche hier: maximal zulässige Traufhöhe
- Bezugspunkt zur Höhenermittlung hier: Kanaldeckel (SD), 220,98 m NHN

### Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2

Baugrenze, überbaubare Grundstückfläche

### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9(1)11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung: Gas mit Schutzstreifen

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

hier: Leitungsrechte zugunsten der Syna GmbH  
als Versorgungsträger (Gasleitung)

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

Erhalt von Bäumen

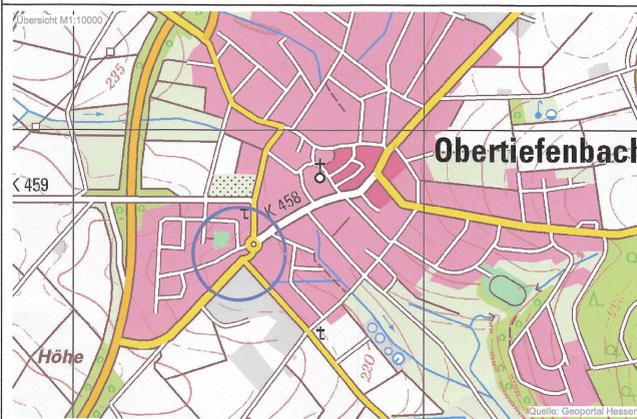
### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Versorgungsleitung Strom
- Versorgungsleitung Beleuchtung
- Versorgungsleitung Gas
- Verdachtsbereich Bombenabwurfgebiet (§ 9(6) BauGB)

Die in dem vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplan getroffenen  
Festsetzungen ersetzen mit Erlangung der Rechtskraft die im Bebauungsplan  
„Auf dem Acker“ und dem 2. Änderungsplan bisher getroffenen  
Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt



Gemeinde Beselich  
Bebauungsplan "Auf dem Acker", 4. Änderung und 1. Ergänzung

Planung  
KUBUS planung gmbh & co. kg  
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar  
06441 9485-0 / info@kubus-group.com  
www.kubus-group.com

Maßstab 1:250 | Planstand Satzung | Plangröße 720 / 710 | Plandatum 27.11.2024 | Projektnummer 2.80-66614-15