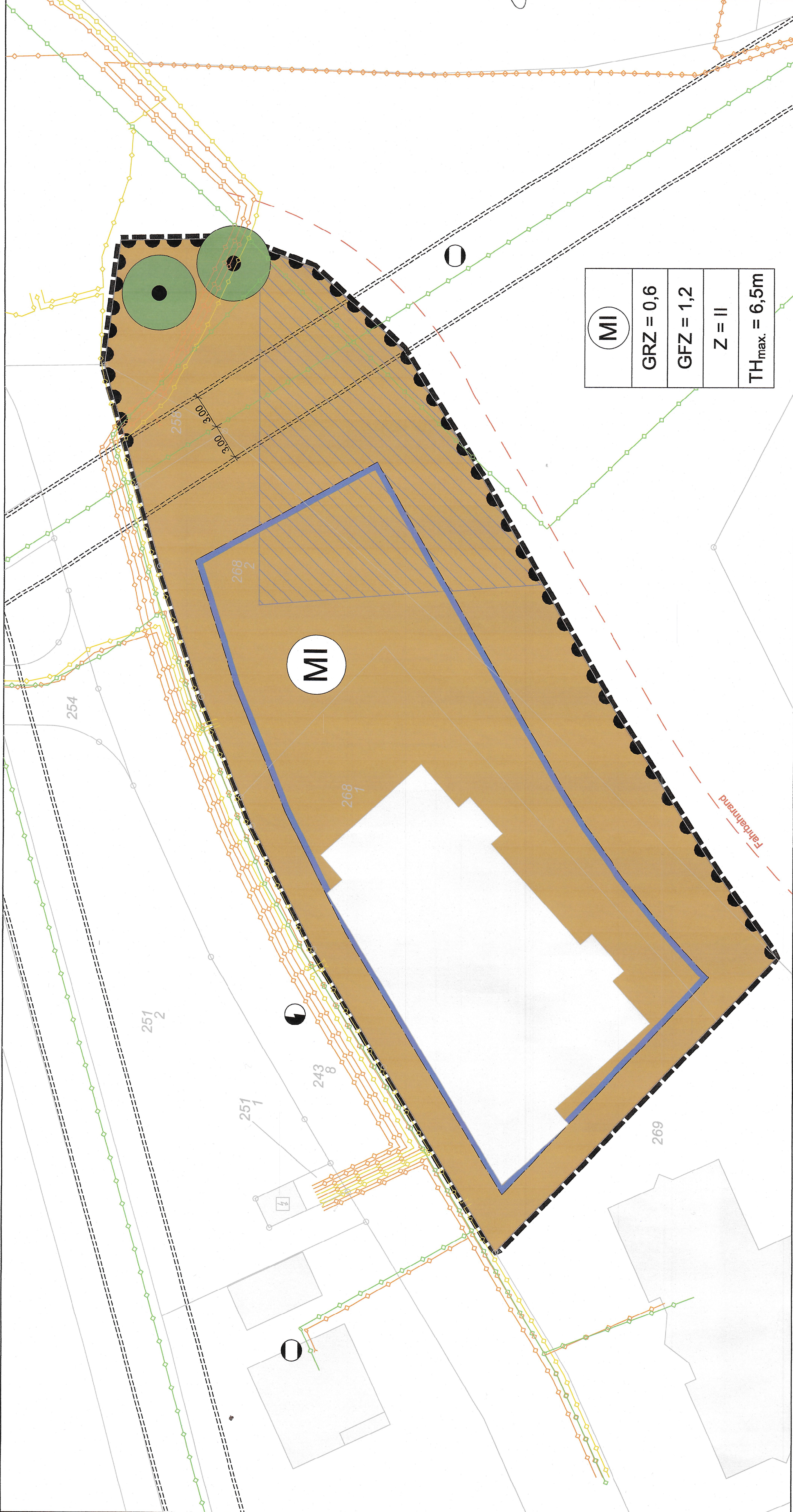


Gemeinde Beselich Bebauungsplan "Auf dem Acker", 4. Änderung und 1. Ergänzung



RECHTSGRUNDLAGEN		TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																											
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HBG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.		Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossecke. 2. 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 überbaute Grundstücksflächen zulässig sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie Außenanlagen 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 Bodendenkmalen unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde 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 IIIa 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 Kampfmittel zu erwarten. In den übrigen Teilen des Plangebietes sind jedoch Kampfmittel (Sondieren auf Kampfmittel) zu erwarten. Die baulichen Maßnahmen, die im Plangebiet durchgeführt werden, sind so zu gestalten, dass sie die Erkennung, Beseitigung und Beseitigung von Kampfmitteln ermöglichen. Die baulichen Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie die Erkennung, Beseitigung und Beseitigung von Kampfmitteln ermöglichen. Die baulichen Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie die Erkennung, Beseitigung und Beseitigung von Kampfmitteln ermöglichen. Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungslage „Tiefbrunnen Ahlbach“ der Stadt Limburg, Gemarkung Ahlbach, Landkreis Limburg-Weilburg, festgesetzt mit Verordnung vom 13.08.1987 (SAnz. 39/1987 S. 1974). Die entsprechenden Verordnungen und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Trassenkordinierung: Die Trassenkordinierung bei Versorgungsleitungen sowie mögliche Schutzabstände und Sicherungsmaßnahmen sind von den Verantwortlichen bei Durchführung eines Bauvorhabens zu beachten. Umwelt- und Landschaftsschutz: Im Plangebiet sollen zum Schutz nachaktiver 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 in Insekten-schoner Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollgeschirmte 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. klimaresistenter Arten verwendet werden.																											
LEGENDE Katasteramtliche Darstellungen <table><tr><td></td><td>Flurgrenze</td></tr><tr><td></td><td>Fl. 44</td></tr><tr><td></td><td>Polygonpunkt</td></tr><tr><td></td><td>Flurstücksnummer</td></tr><tr><td></td><td>Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen</td></tr></table> Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB). vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1. <table><tr><td></td><td>Mischgebiet</td></tr></table> Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB) <table><tr><td></td><td>Grundflächenzahl als Höchstmaß</td></tr><tr><td></td><td>Geschossflächenzahl als Höchstmaß</td></tr><tr><td></td><td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td></tr><tr><td></td><td>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über dem höchsten Anschnitt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche hier: maximal zulässige Traufhöhe</td></tr><tr><td></td><td>Bezugspunkt zur Höhenermittlung hier: Kanaldeckel (SD), 220,98 m NHN</td></tr></table> Baugrenze, Bauweise (§ 9(12) BauGB). vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche <table><tr><td></td><td></td></tr></table> Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB). <table><tr><td></td><td>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</td></tr></table>			Flurgrenze		Fl. 44		Polygonpunkt		Flurstücksnummer		Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen		Mischgebiet		Grundflächenzahl als Höchstmaß		Geschossflächenzahl als Höchstmaß		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		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				Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB) Zweckbestimmung: Gas mit Schutzstreifen Geb-, 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.	
	Flurgrenze																												
	Fl. 44																												
	Polygonpunkt																												
	Flurstücksnummer																												
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen																												
	Mischgebiet																												
	Grundflächenzahl als Höchstmaß																												
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß																												
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß																												
	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																												
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt																												

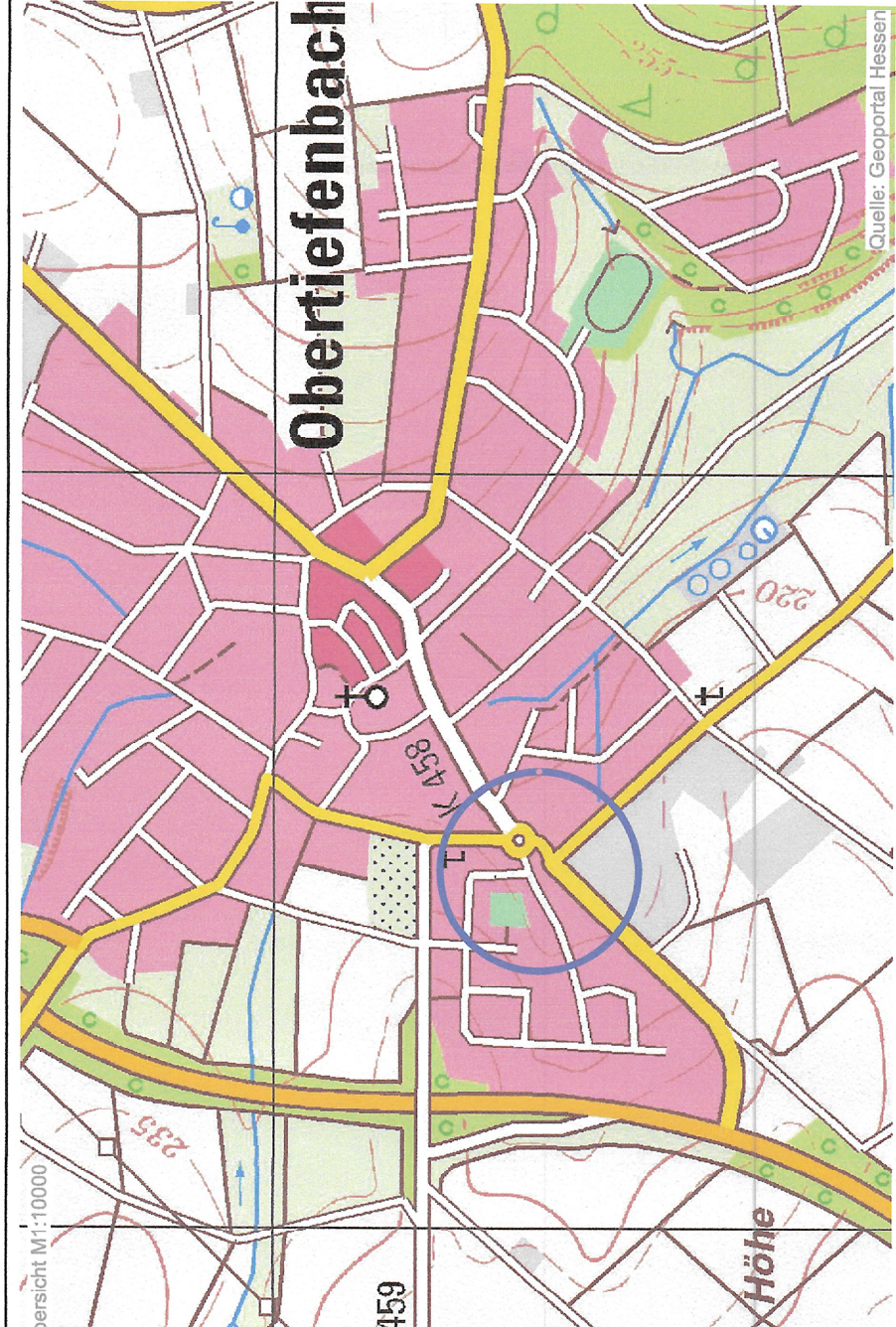
VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 28.03.2022.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2024 bis einschließlich 07.05.2024.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Beselicher Wochenpiegel am 03.05.2024. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Offenlage im Beselicher Wochenpiegel 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 Verfahrensvorgänge eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im Beselicher Wochenpiegel am 10.01.2026.



Gemeinde Beselich Bebauungsplan "Auf dem Acker", 4. Änderung und 1. Ergänzung	
	KUBUS
Planung KUBUS planung gmbh & co. kg Altenberger Straße 5, 35576 Wezlar 03441 9485-0 / info@kubus-group.com www.kubus-group.com	Projektnummer 2.80-65614-15
Planstadium Satzung	Plandatum 27.11.2024
Maßstab 1:250	Plangröße 720 / 710