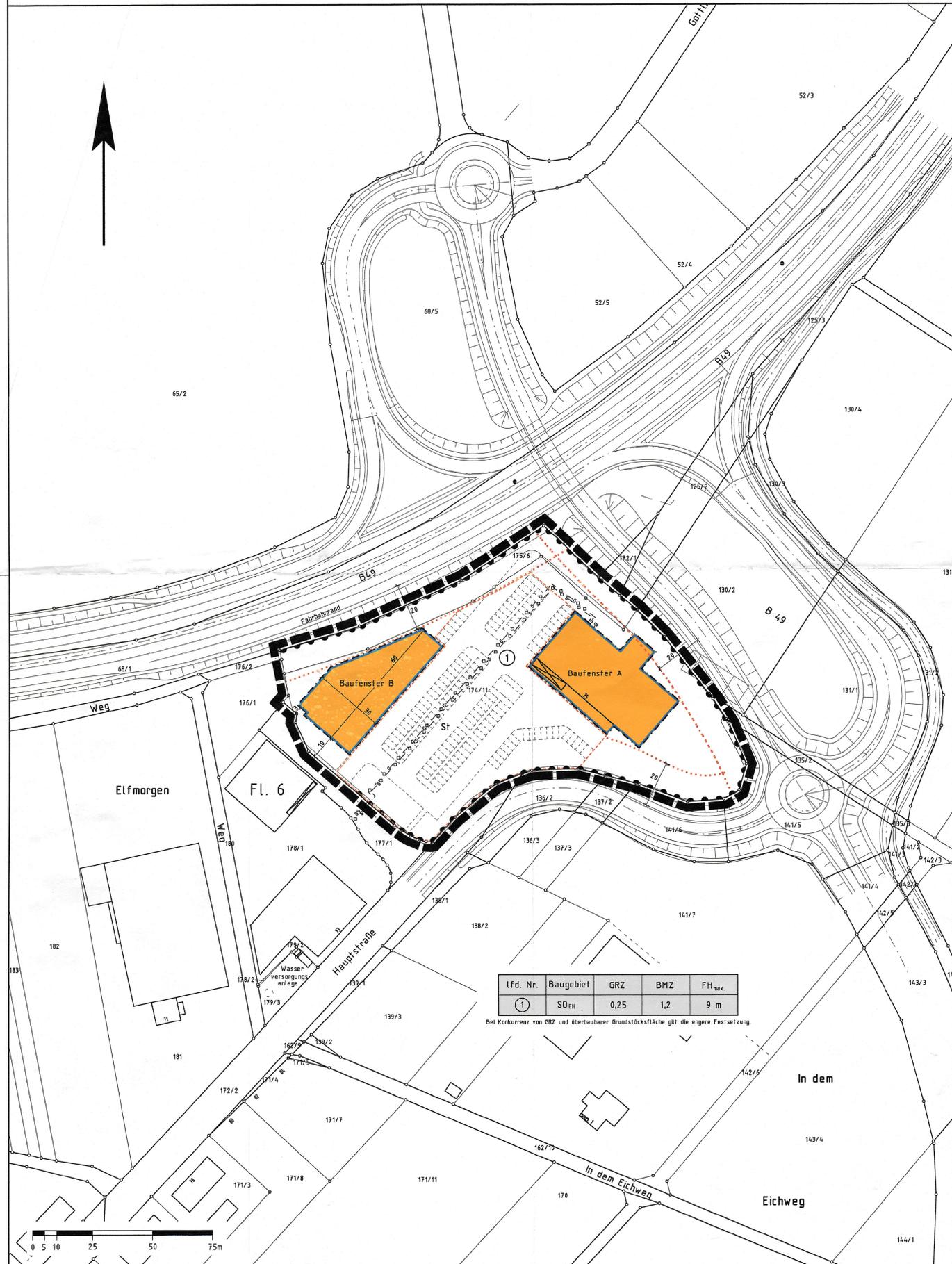


Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Bebauungsplan "In den Elfmorgen"

4. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	FH _{max.}
1	SO _{EH}	0,25	1,2	9 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- I. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- II. Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 6 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 174/11 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 SO_{EH} Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 BMZ Baumassenzahl
- 1.2.2.3 FH_{max.} Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.5.1.1 St Stellplätze des SO_{EH}
- 1.2.5.2 Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG
- 1.2.5.3 Erdkabel der Syna GmbH (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.5.4 Gasversorgungsleitung der Syna GmbH (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.5.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.5.6 Stellplätze (Darstellung unverbindlich)

- III. Textliche Festsetzungen**
- IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen sind zulässig:
Baufenster A: Ein Lebensmittelmarkt mit max. 970 qm Verkaufsfläche.
Baufenster B: Ein Drogeriemarkt mit max. 700 qm Verkaufsfläche.
2. Gilt nicht für das Plangebiet.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 4.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 xv, 14 - 16 cm SIU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 4.2 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- 4.3 Gilt nicht für das Plangebiet.
5. Gilt nicht für das Plangebiet.
- IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO):**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
1. Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
2. Die Dacheindeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz-, anthrazit-, dunkelbraun, erdrot) oder ziegelroten Farbtönen, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
3. Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß bis hell-ocker) Farbtönen oder (Schaufensterbereiche) mit Glas zu gestalten.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
1. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- IV. Nachrichtliche Übernahme:**
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzonen (Zone IIIb) 1. der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach. Die Festlegungen der jeweiligen Schutzgebietsanordnungen sind zu beachten.

- V. Hinweise:**
1. Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
2. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
- Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 21.09.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 18.12.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem Beselicher Wochenspiegel.

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.

Beselich, den 18.12.2015

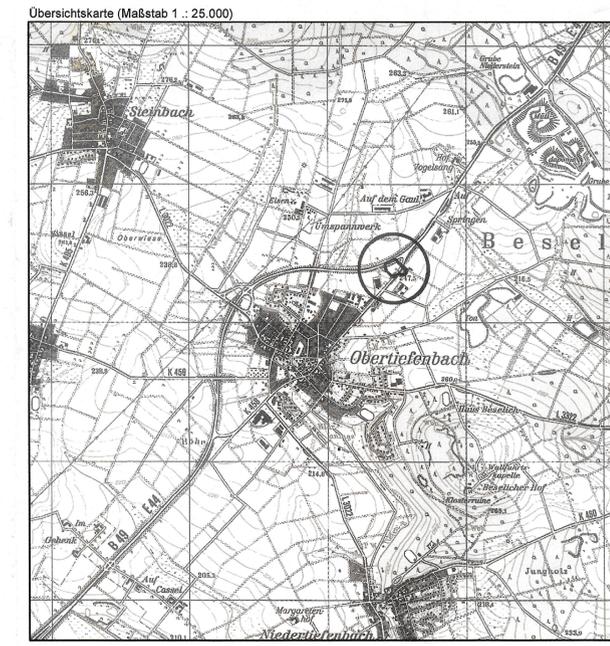
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 08.01.2016

Beselich, den 07.01.2016

Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 24.08.2015

Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach
Bebauungsplan "In den Elfmorgen" 4. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Bearbeitet: Späth
CAD: Roelßing
Maßstab: 1 : 1000