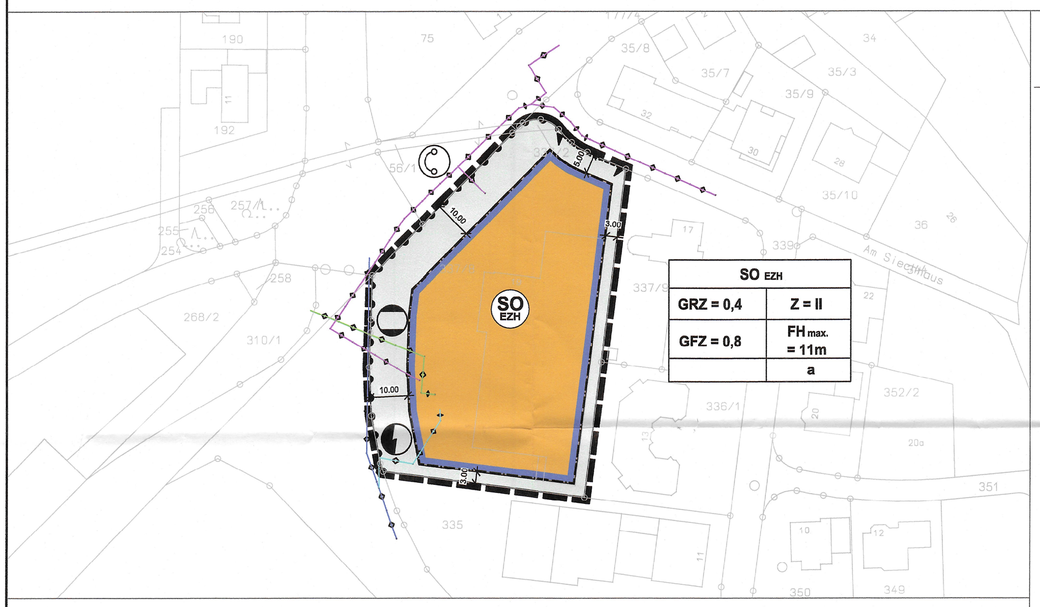
Gemeinde Beselich

Bebauungsplan "Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14" 5. Änderung
Vereinfachte Änderung § 13 BauGB



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

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (SO_{EZH}) festgesetzt. Darin sind zulässig:
- Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm,
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossene Gastronomie (z.B. Bäckerei, Café),
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe).
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen und Wohngebäude,
- Räume und Gebäude für freie Berufe,
- die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise.
Abweichend ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

3.2 Erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Landesrechtliche und fachgesetzliche Abstandsvorschriften bleiben einschließlich normierter Ausnahmeregelungen unberührt (z.B. § 6 HBO, § 23 HStrG).

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorzugsweise an der Grundstücksgrenze entlang der L 3022 (Niedertiefenbacher Straße).

Hinweise:

Denkmalschutz:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage (Tiefbrunnen) der Stadt Limburg, Stadtteil Ahlbach. Die Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 13.08.1987 (StAnz. Nr. 39 S. 1974 ff.) sind zu beachten.

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.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 35/20 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO EZH — Sondergebiet Nahversorgung

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z = II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax. — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über dem Erdgeschoss-Rohfußboden

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- a — abweichende Bauweise s. Textfestsetzung Nr. 3.1

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9(1)11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Unterirdische Versorgungsleitungen:

- Telekommunikation
- Gasleitung Mitteldruck
- Stromleitung 20 KV
- Stromleitung 1KV

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 16.12.2022 .

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im Beselicher Wochenspiegel am 16.02.2024 .

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im
_____
am __.__.____.

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____ .

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 .

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage im Beselicher Wochenspiegel am 16.02.2024 .

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 .

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

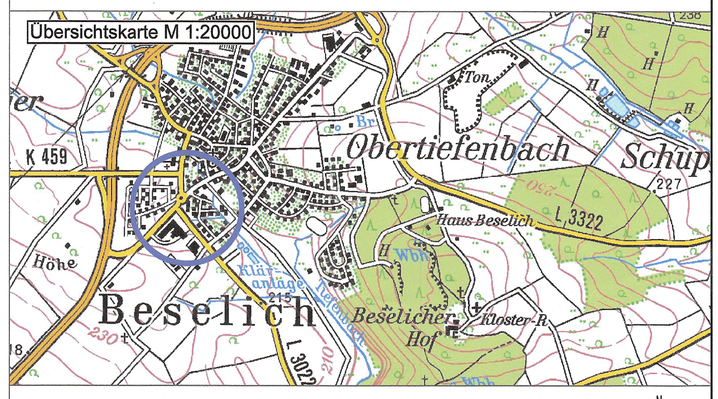
SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 29.04.2024 .

Der Gemeindevorstand
.....
Michael Franz
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die dür die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand
11.06.2024
.....
Michael Franz
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im
Beselicher Wochenspiegel
am 21.06.2024 .



Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach
Bebauungsplan
"Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14"
5. Änderung

Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KUBUS

Maßstab:	Planstand:	Format:	Plandatum:	Projektnummer:
1 : 1000	Satzung	630 / 680 mm	15.04.2024	2.81-65614-11

H/B = 630 / 680 (0,43m2) — Allplan 2018