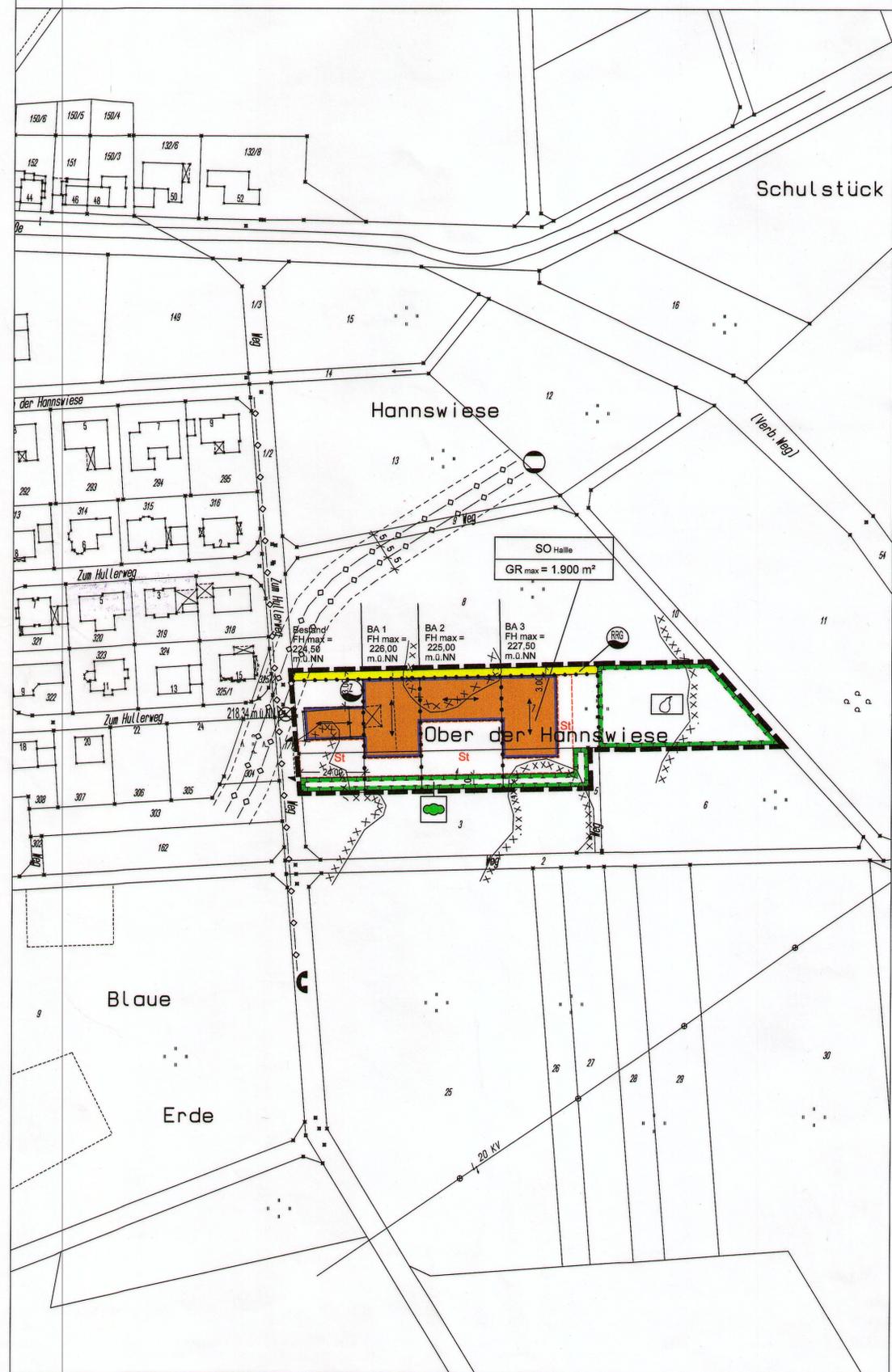




# Gemeinde Beselich, Ortsteil Niedertiefenbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Ober der Hannswiese - Umfeld“



#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

#### II. Zeichenerklärung:

##### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

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

##### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO Halle**  
Sondergebiet, Zweckbestimmung Ausstellungshalle für Landmaschinen und landwirtschaftliche Geräte

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

- GR max**  
Maximal zulässige Grundfläche für Hochbauten
- FH max**  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Firsthöhe, angegeben in m ü. NN

###### Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) BauGB)

- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

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

- Einfahrtbereich

###### Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) BauGB)

- RRG**  
Hier: Graben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, mit Angabe Mindestvolumen (V ≥ 40 cbm) und maximal zulässigem Drosselabfluss (QD max. = 20 l/s)
- Z**  
Zisterne zur Löschwasserbereitstellung

###### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)

- St**  
Hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 3.4
- St**  
Hier: Entwicklungsziel geschlossene Laubholzhecke, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 3.4

###### Flächen für Stellplätze (§ 9(1) BauGB)

- ST**  
Hier: Umgrenzung von Flächen für den Bau von Stellplätzen, dem festgesetzten Sondergebiet zugeordnet

##### Sonstige Planzeichen

- 218,34 m.ü. NN**  
Festgelegter Geländepunkt mit Höhenangabe über NN
- BA 1**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Bestand**  
Bezeichnung des Hallenbestandes
- Grenze**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### IIc. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

- Einwirkungsbereich**  
Bergbauartlicher Einwirkungsbereich
- Versorgungsleitungen**
- Telekommunikationsleitung**
- Ferngasleitung mit Schutzstreifen**

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebiets:
  - 1.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen:
    - eine Halle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte entsprechend dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. In der Halle sind zulässig: die erforderlichen Ausstellungsräume, Aufenthalts- und Versammlungsraum, Sanitärräume, Umkleiden, Garderoben, Archivraum, Empfangsraum.
    - die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
  - 1.2 Weiter zulässige Nutzungen:
    - Werktags von 8:00 h bis 13:00 h und von 15:00 h bis 19:00 h Reinigungs- und Wartungsarbeiten. Die Arbeiten dürfen im Sinne des § 4 BauNVO das Wohnen nicht stören.
2. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen:
  - Stellplätze sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für den Bau von Stellplätzen zulässig (s.a. textl. Festsetzung Ziffer 3.1).
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB):
  - 3.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen usw.) sind sofern nicht wasserschutzrechtliche Anforderungen entgegenstehen, in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
  - 3.2 Für Anpflanzungen (ausgenommen Fassadenbegrünungen) sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze oder Arten alter Bauergärten zu verwenden. Zur Pflanzenauswahl vgl. Artenlisten im Umweltbericht.
  - 3.3 Außenwände von Gebäuden sind mit Kletter- oder Schlingpflanzen oder mit Spalierobst zu begrünen, sofern die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Lichtöffnungen, Türen) nicht beeinträchtigt wird.
  - 3.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
    - 3.4.1 **Entwicklungsziel Streuobstwiese:** Pflanzung und Erhalt von Hochstamm-Obstbäumen bewährter Sorten (Abstand der Bäume untereinander mind. 8 m), extensive, 2-schürige Grünlandnutzung. Die Fläche ist im Norden, Süden und Westen durch Anpflanzung einer mindestens einreihigen Laubstrauchhecke abzugrenzen. Die Anpflanzung einer Hecke am Ostrand ist zulässig. Zulässig ist eine ergänzende Einfriedung (vgl. hierzu Festsetzung Ziffer 4.5).
    - 3.4.2 **Entwicklungsziel geschlossene Laubholzhecke:** Pflanzung einer geschlossenen Hecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern. Pflanzabstand 1m x 1m. Unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften eingestreut Laubbäume 2. Ordnung.
4. Sonstige Festsetzungen:
  - 4.1 Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in gedeckten Farbtönen (dunkelbraun, anthrazit, schwarz) zulässig. Die Dächer der Hallen/Hallenabschnitte sind insgesamt in einer einheitlichen Farbe zu halten.
  - 4.2 Gebäudeaußenwände sind zu verputzen (helle, matte Farbtöne - weiß bis altweiß) oder mit Holzverkleidungen (naturblassen, geölt oder lasiert - farblos bis braun) zu verschalen oder in Holzbauweise herzustellen. Die Bauabschnitte der zu errichtenden Halle (ohne Bestand) sind höhenmäßig zu staffeln, so dass sich unterschiedliche Firsthöhen bis maximal 7 m ergeben.
  - 4.3 Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
    - geschlossene Laubstrauchhecken,
    - Holzzäune (naturblassen oder mit transparenten Schutzlasuren behandelt),
    - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
  - 4.4 Einfriedungen, außer Laubstrauchhecken, müssen einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung aufweisen. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
  - 4.5 Von den unter 4.4 und 4.5 aufgeführten Bestimmungen sind Tore und Zaunpfosten ausgenommen.
  - 4.6 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### IV. Hinweis:

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.

#### V. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach und Tiefbrunnen Steeden. Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.

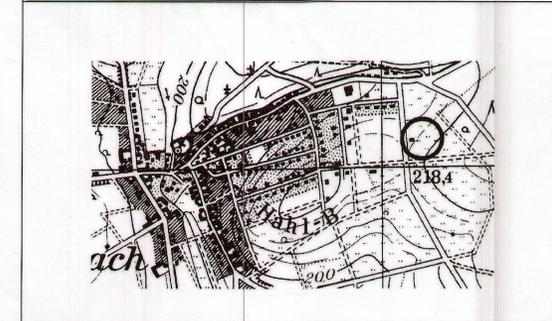
#### VI. Verfahrensvermerke

| Bebauungsplan   | Datum                                   |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)                                  | 26.11.2001                              |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)                             | 21.12.2001                              |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB) Bekanntmachungen        | 01.10.2004 / 03.02.2006                 |
| 4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB) Frist Bürgerversammlung | 04.10.2004 bis 05.11.2004<br>09.02.2006 |
| 5. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss                                  | 29.03.2006                              |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)                            | 13.04.2006                              |
| 7. Entwurfsoffenlage  | 24.04.2006 bis 26.05.2006               |
| 8. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)                               | 01.10.2004 bis 05.11.2004               |
| 9. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)                              | 19.04.2006 bis 26.05.2006               |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>                                  |   |
| 10. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)                                 | 24.09.2007                              |
| 11. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss                                 | 17.10.2007                              |
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)                           | 23.11.2007                              |
| 13. Entwurfs-offenlage  | 03.12.2007 bis 11.01.2008               |
| 14. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)                             | 29.11.2007 bis 11.01.2008               |
| 15. Erneute Offenlage - Bekanntmachung                                  | 13.08.2010                              |
| 16. Erneute Offenlage - Frist   | 23.08.2010 bis 24.09.2010               |
| 17. Erneute Behördenbeteiligung   | 18.08.2010 bis 24.09.2010               |
| 18. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)                                    | 31.01.2011                              |
| 19. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)                                       |   |

Beselich, den 16.08.2011

17.08.2011  
Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Beselich  
Steinbacher Straße 10  
65614 Beselich  
Siegel der Gemeinde  
Bürgermeister

#### VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



|   |                               |                           |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| Maßstab:<br><b>1 : 1000</b>   | Projekt Nr.: 18022A           | Index:                    |
|   | Planstand: <b>Satzung</b>     |                           |
|   | Plandatum: 10.03.2011         |                           |
| Gemeinde Beselich, Ortsteil Niedertiefenbach<br>Vorhabenbezogener Bebauungsplan<br>"Ober der Hannswiese - Umfeld"<br>- Satzung -          |                               | Datum:                    |
| Planverfasser:<br>KuBuS architektur+stadtplanung<br>Altenberger Str. 5<br>35 576 Wetzlar<br>Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22 |                               | Unterschrift:             |
| Format:<br>DIN A 1  | gezeichnet/geprüft:<br>gesamt | Name:<br>Y.B./T.A.S.      |
|   |                               | Plattdatum:<br>10.03.2011 |