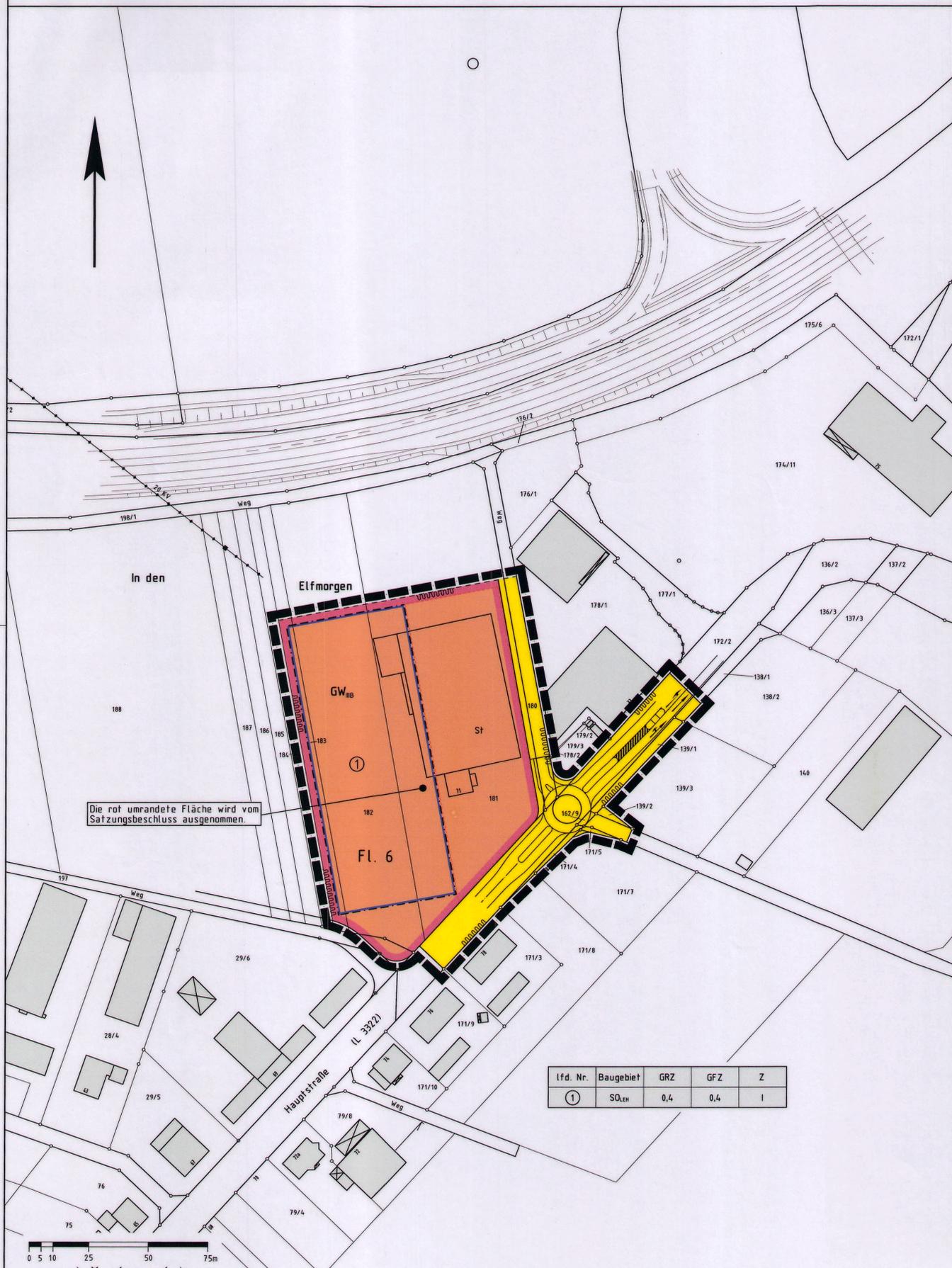


Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Bebauungsplan Flur 1 und 6 teilweise

"Auf dem Kiss" 1. Änderung



Die rot umrandete Fläche wird vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	SO _{EH}	0,4	0,4	I

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Baugrenze, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.5.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.6.1.1 Stellplätze des SO_{EH}
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- 2.1.1 Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO: Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} ist die Einrichtung der nachfolgend genannten Verkaufsfächen zulässig: Max. 1400 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie max. 400 qm Verkaufsfläche für Getränke, Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO: die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.1 Rad- und Gehwege sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.2.2 Die Fahrwege der Kundenparkplätze innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen.
- 2.2.3 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.3 zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 2.3 Gem. § 9(1)25a BauGB:
- 2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-15 cm), Kugelformen und andere kleinkronige Kultivare sind im Bereich der Stellplätze unzulässig.

Acer platanoides – Spitzahorn	Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche	Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche	Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde	

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).
- 3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1: (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pinus pyramis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2: (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen:			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum suberitii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Bisaregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Beselich in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone IIB für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Limburg a. d. Lahn/Stadteil Ahtzbach. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 13.08.04.1987 (StAnz. 39/1987, S. 1974) sind zu beachten.

5 Hinweis

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
- § 42 HWG: Abwasser**
- (1) ...
 - (2) ...
 - (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 10.07.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.10.2006 im Beselicher Wochenblatt.
- 2. **Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.10.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 23.10.2006 bis 03.11.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 3. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.12.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 4. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:**
Der Planentwurf wurde am 02.06.2008 unter Aussparung der in der Planzeichnung rot umrandeten Fläche als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Siegel der Gemeinde
Beselich, den 5.06.2008

5 In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 13.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde
Beselich, den 16.06.2008

Übersichtskarte



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
Stand: 03.12.2007
Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach
Bebauungsplan Flur 1 und 6 teilweise
"Auf dem Kiss"
1. Änderung
Satzung
Bearbeitet: Fischer
CAD: Belt
Plangröße: 80cm x 69cm
Maßstab: 1 : 1.000