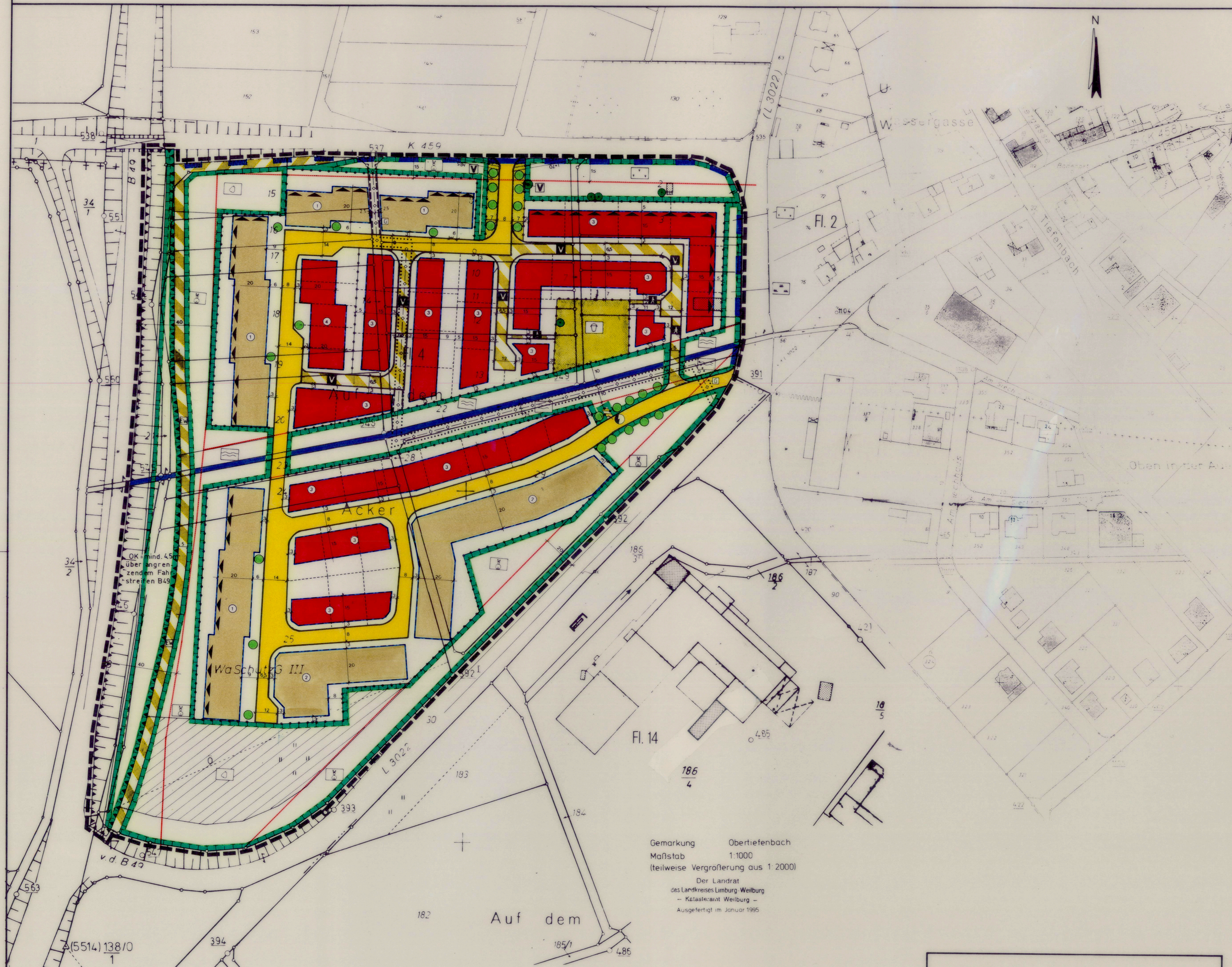


GEMEINDE BESELICH, OT. OBERTIEFENBACH

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM ACKER"



Gemarkung Obertiefenbach
 Maßstab 1:1000
 (teilweise Vergrößerung aus 1:2000)
 Der Landrat
 des Landkreises Limburg-Weilburg
 -Katasteramt Weilburg-
 Ausgefertigt im Januar 1995

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max}	Bauweise
①	MI	0,6	1,2	II	6,5 m g
②	MI	0,6	1,2	II	6,5 m ...
③	WA	0,3	0,3	I	4,5 m o/△
④	WA	0,4	0,6	II	6 m ...

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655),
Planflächenverordnung 1990 (PlanfVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
 - Fl. 14 Flurnummer
 - 549 Polygonpunkt
 - 29 Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschößflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - TH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche
 - Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - geschlossene Bauweise
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - hier: Rad-/Fußweg, wassergebunden befestigt
 - hier: Einsatzweg, Grasweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - freizuhaltenes Sichtfeld
 - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)
 - Zweckbestimmung Gas mit Schutzstreifen
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung Elektrizität
 - Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - hier: Zweckbestimmung Spielplatz
 - hier: Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
 - Wasserflächen § 9(1) 16 BauGB
 - hier: Graben
 - hier: Fahr-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) 21 BauGB
 - hier: Leitungsrechte zugunsten der Main-Kraftwerke AG als Versorgungsträger
 - Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) 24 BauGB)
 - hier: Lärmschutzanlage, Aufschüttung eines Lärmschutzwalles mit Höhenangabe
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - hier: Entwicklungsziel Grünlandextensivierung vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.2.1)
 - hier: Entwicklungsziel gelenkte Sukzession vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.2.2)
 - hier: Entwicklungsziel naturnahe Grabengestaltung vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.2.3)
 - hier: Entwicklungsziel Streubstweisse vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.2.4)
 - hier: Entwicklungsziel Baumhecke vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.2.5)
 - Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Markierung von Gebäudeseiten mit passiven Schallschutzmaßnahmen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer (4)
 - von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (§ 23(1) HStzG, § 9(1) FStzG, § 70(2) HWG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Nachrichtliche Übernahmen**
- GW III Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Schutzgebiet für die Grundwasserergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Gem. § 9(1) 1 BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
- Gem. § 9(1) 13 BauGB: Für Wohnbaugrundstücke in den gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet 3 gilt, daß die Grundstücksgröße 650 m² nicht überschreiten dürfen.
- Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB:
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Grünlandextensivierung: Die Fläche ist mit bewährten Hochstammobstbäumen im Raster 15 m x 15 m zu bepflanzen, bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Die Unterkultur ist zu sind zu artenreichen, extensiv genutzten Grünland zu entwickeln und 2x jährlich unter Abtransport des Schnittgutes nach dem 16.06. und nach dem 15.08. zu mähen. Die bestehenden Ziergehölze sind zu entfernen.
 - Gelenkte Sukzession: Nach Rodung der standortfremden Fichten ist die Fläche in den ersten 4 Jahren einmal jährlich ab 15.07. unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen. Danach ist die Fläche sich selbst zu überlassen, Johannisbeere und Wilder Wein sollen erhalten bleiben.
 - Naturnahe Grabengestaltung: Die Uferstreifen sind unter Erhalt der bestehenden Einzelgehölze beidseitig mit standortgerechten Gehölzen (Schwarzerle, Korbweide, Grauweide) zu bepflanzen. Angrenzend sind in einer Breite von 5 m Hochstaudenfluren zu entwickeln. Dazu sind die Flächen alle 3 Jahre unter Abtransport des Schnittgutes abschnittsweise zu mähen.
 - Streubstweisse: Im Raster von 15 m x 15 m sind Hochstammobstbäume bewährter Regionalisorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Austfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Unterkultur ist durch Heumulchsaat zu einer artenreichen Mähweisse zu entwickeln. Die Mähd erfolgt 2x jährlich (frühester Mähtermin: 15.06.).
 - Baumhecke: Standortgerechte Laubsträucher (im Raster 1,5 m x 1,5 m) und standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung (im Raster 4 m x 4 m) sind zu gleichen Anteilen anzupflanzen (Pflanzliste s. Anhang zur Begründung). Die Hecke ist durch entsprechende Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Austfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- Zuordnung gemäß § 9(1) Satz 4 BNatSchG: Die gem. § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9(1) 24 BauGB:
 - Schallschutzfenster: Entlang der markierten Gebäudeseiten sind Fenster mit schalldämmenden Lüttingselementen der Schallschutzklasse II mit einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB einzubauen.
 - Grundrisslösung: Wohn- und Schlafräume sind nur ausnahmsweise im Bereich der markierten Gebäudeseiten zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO: Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, platten oder Schieferendeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringe Dachneigungen einschli. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden. Dachaufbauten (Gauben, Zwischgiebel etc.) und Dachenschnitte sind nur in einer Länge bis zu maximal 2/3 der Traufhöhe zulässig, wobei die einzelnen Aufbauten/Einschnitte eine Breite von 3 m nicht überschreiten dürfen. Für die im Bebauungsplan in geschlossener Bauweise festgesetzten Mischgebiete gilt, daß im Abstand von jeweils ca. 15 m der Fassadenlänge gliedernde Elemente wie Zwischhäuser, Rücksprünge, versetzte Obergeschosse etc. einzubauen sind.
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden. Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzrähmen oder aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke sind zulässig, sofern ein Mindestbodenabstand vom 15 cm eingehalten wird. Mauersockel sind unzulässig.
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO: Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) Nr. 3 HBO: Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

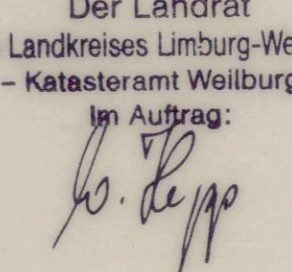
C. Nachrichtliche Übernahme:


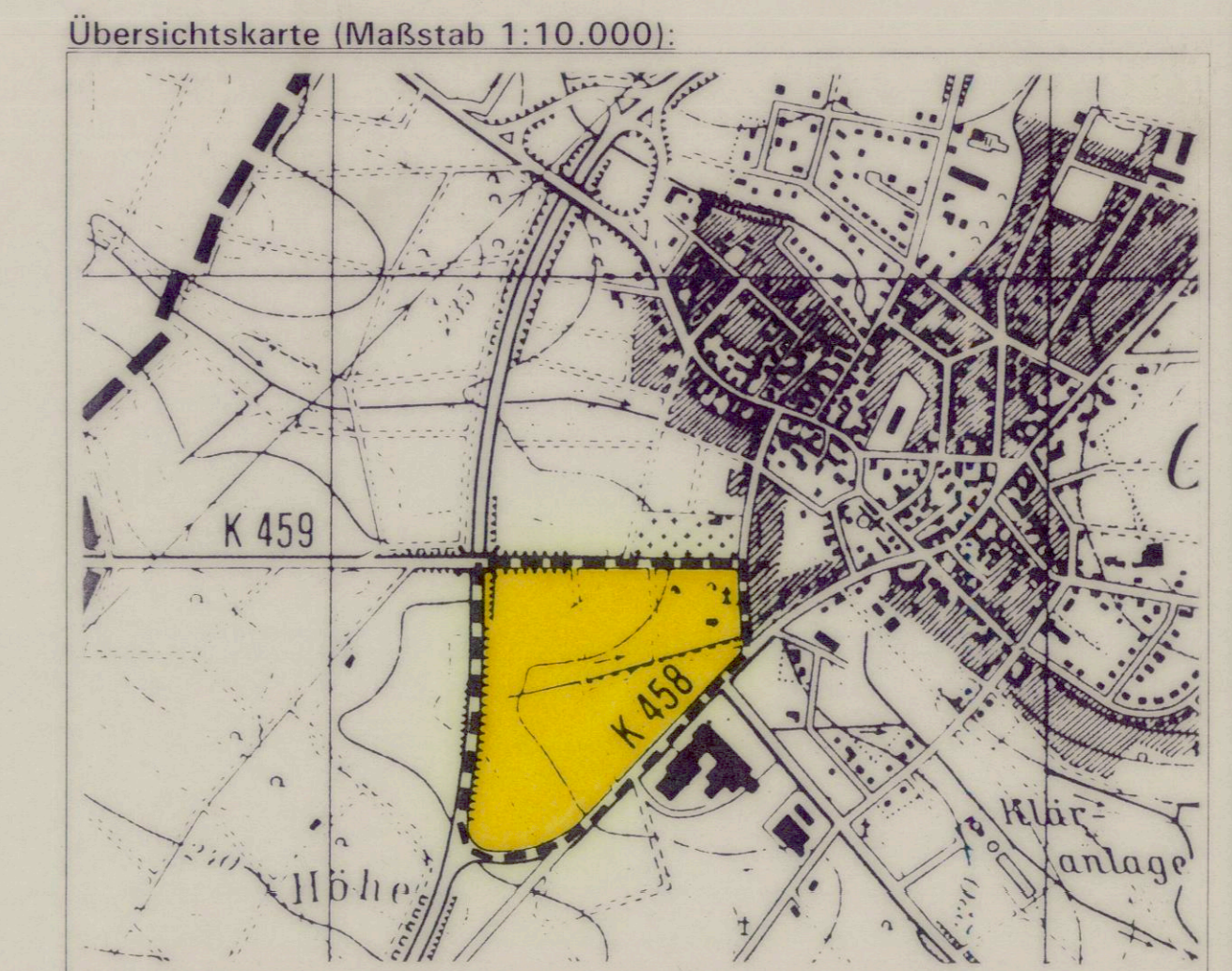
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzgebietsanordnungen vom 05.03.1965 (Obertiefenbach) und vom 17.09.1969 (Niedertiefenbach), die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Vermerke

- Aufstellungsbeschl. Der Beschl. zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 18.10.1993 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 22.10.1993 im *Beselicher Wochenpiegel*.
 Beselich, den
 Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung im *Beselicher Wochenpiegel* in der Gemeindeverwaltung vom 10.07.1995 bis 21.07.1995 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.07.1995 vorgestellt.
 Beselich, den
 Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung: Der Planentwurf wurde gem. § 3(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 11.09.1995 bis 10.10.1995 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 01.09.1995 im *Beselicher Wochenpiegel*.
 Beselich, den
 Bürgermeister
- Satzungsbeschl. Der Planentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 23.10.1995 als Satzung beschlossen.
 Beselich, den
 Bürgermeister
- Anzeigevermerk:
 Beselich, den
- Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 23.05.1995 örtlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Beselich, den

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... Jan. 1995 übereinstimmen.

Der Landrat
 des Landkreises Limburg-Weilburg
 -Katasteramt Weilburg-
 im Auftrag:


Gemeinde Beselich, OT. Obertiefenbach

Bebauungsplan "Auf dem Acker"

- Satzung -

SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR

Breiter Weg 114
 35440 Linden
 Tel. 06403/9503 0
 Fax. 06403/9503 30

Planungsgruppe
 Prof. Dr. V. Seifert

Datum: 2/95
 zul. überarb.: 10/95

Bearb.: A. R.
 gez.: W. I.L.
 gopr.:

Plangröße (in cm)
 131 x 71
 Maßstab: 1:1.000