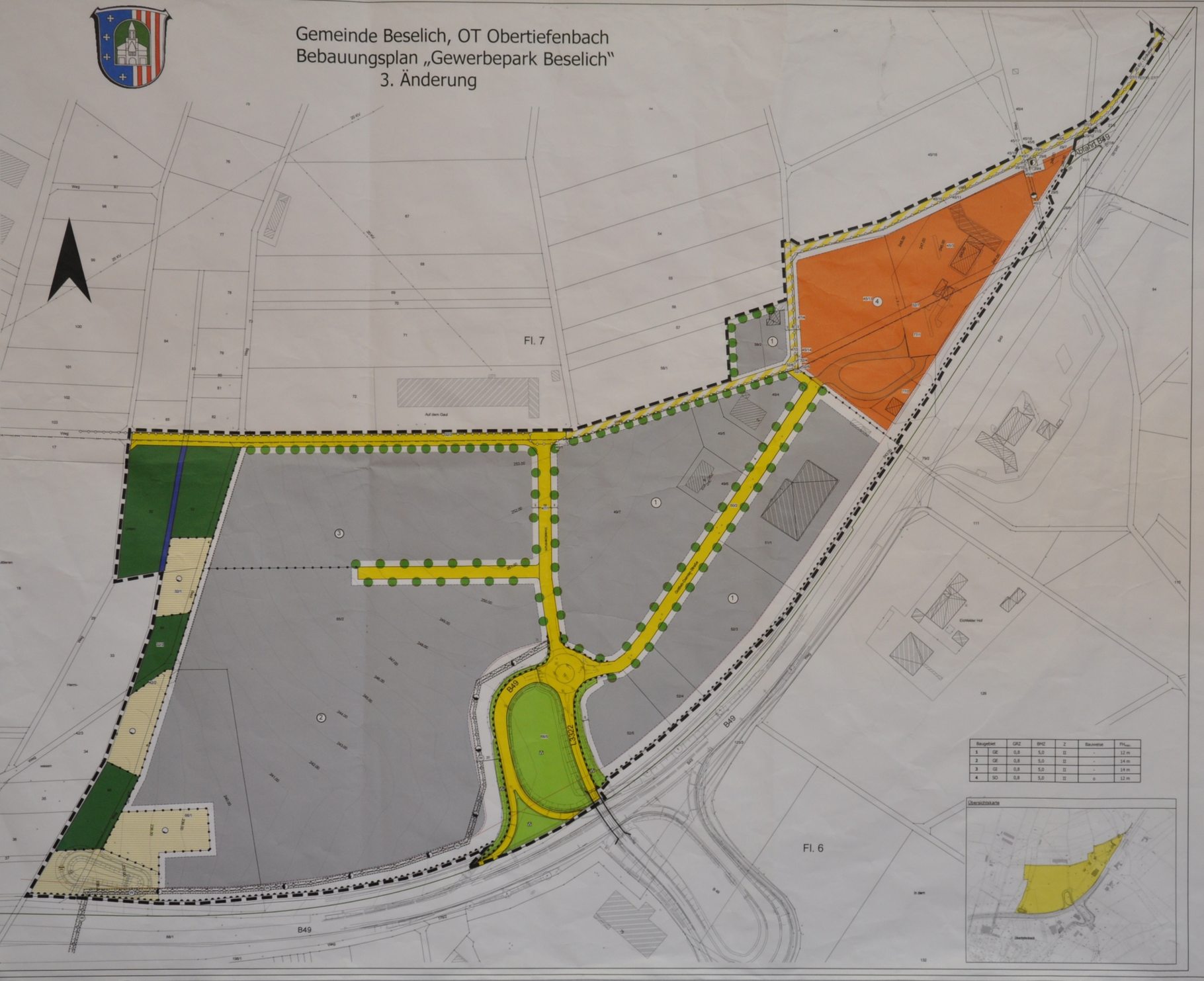
Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach
Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich"
3. Änderung



Baugebiet		GRZ	BMZ	Z	Bauweise	FH_{max}
1	GE	0,8	5,0	II	-	12 m
2	GE	0,8	5,0	II	-	14 m
3	GI	0,8	5,0	II	-	14 m
4	SO	0,8	5,0	II	o	12 m

Übersichtskarte

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasterartige Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.7 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- GE — Gewerbegebiet (*)
- GI — Industriegebiet
- SO$_{Tank}$ — Sondergebiet, Zweckbestimmung Tank- und Rastanlage (*)

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

- GRZ — Grundflächenzahl (*)
- BMZ — Baumassenzahl (*)
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (*)
- FH_{max} — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: (*)

  Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen durch die Hörderbrien dokumentierten Geländeoberfläche. Überschreitungen für einzelne Gebäudeteile oder einzelne bauliche Anlagen sind zulässig, sofern es die Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden.

Bauweisen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise; ausnahmsweise können Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden, sofern es die Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche, privat (informelle Darstellung–Grundstücksfläche)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- LW — Nur: land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, Einsatzfahrzeuge und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
- AW — Nur: land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, Anliegern, Einsatzfahrzeugen und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Brückenbauwerk über die Bundesstraße B 49 (*)

Versorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)

- Nur: Zweckbestimmung Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

- W — Nur: Wasserleitung (bestehend)
- Nur: Abwasserleitung (bestehend)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)

- RRB — Nur: Regenrückhaltebecken, Bestand (RRB 1-4 für Teilsystem 1-4/49)
- Nur: Regenrückhaltebecken (*)

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Nur: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (*)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (*)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (bezüglich vorhandener bzw. zukünftig benötigter Leitungen der Ver- und Entsorgung) zu Gunsten der Gemeinde Beselich und ihrer Bevollmächtigten

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

- Anpflanzen von Laubbäumen (Mindeststammumfang = 16cm)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 9(1) FStrG) (*)
- Höhenlinien mit Bezeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (3. Änderung)

IIc. Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnung

- Wasserfläche – Gräben
- 20 KV — 20 KV Erdkabel

(*) = aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen !

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Baulichen und sonstigen baurechtlichen Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: (*)
   In den als GI und GE festgesetzten Plangebietsteilen ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einem untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
   Von den Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinen-, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.

2. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:
   In den als Industriegebiet festgesetzten Plangebietsteil sind Betriebe und Anlagen gemäß der 17. Einhalte der Bundesimissionen I – III (erreichs) des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen (2007) sowie Anlagen mit Ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig.
   Bei der Ansiedlung von Betrieben der Abstandsklasse IV ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Umweltbeeinwirkungen(i.S. BImSchG) im Hinblick auf die nächstliegende Wohnnutzung gegeben sind.
   Es sind zudem nur Betriebe und Anlagen ohne bodennahe Emissionen bzw. nur Betriebe und Anlagen, bei denen bodennahe Emissionen erfasst und in den freien Luftstrom abgeführt werden, zulässig.
   Darüber hinaus gilt Fests. 1(5a) 1.

3. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6)2 BauNVO: (*)
   Innerhalb der als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Tank- und Rastanlage" (SO_{Tank}) festgesetzten Plangebietsteile ist der Bau und Betrieb einer Tank- und Rastanlage mit folgenden Einrichtungen zulässig:
   a) Tankstelle mit angeschlossenem Verkaufsraum (Shop) mit einer Verkaufsfläche (VK) von 250 m².
   b) Kraftfahrzeug-Waschanlage;
   c) Bistro, Restaurant;
   d) Stellplätze für LKW und PKW;
   e) Sanitäranlagen (WC, Duschen);
   f) Die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Nebenentrichtungen.
   Weiterhin ist zulässig die Errichtung und der Betrieb einer Verkaufsstelle für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte mit einer Verkaufsfläche (VK) von bis zu 300 m².

4. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO:
   Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (3. Änderung) sind Vergnügungsstätten jeglicher Art (wie z.B. Spielhallen, Internetcafe´s/ Internet-Entertainment-Center, Bordelle oder bordellartige Betriebe) unzulässig.

5. Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO:
   In den als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Wohnungen im Sinne der §§ 8(3) Nr. 1 und 9(3) Nr. 1 BauNVO nur in Obergeschossen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, so weit die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet ist.

6. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO:
   Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB: (*)
   Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind die in den landschaftspflegerischen Begleitplänen für den 4-streifigen Ausbau der B 49 und für den Bau der L 3322- Ortsumgehung Obertiefenbach - formulierten Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Innerhalb der Grünflächen sind die Anlage von Gräben für die Ableitung von Oberflächenwasser sowie die zur Unterhaltung der Straßen notwendigen Maßnahmen zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

8.1 In den als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen. (*)

8.2 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. (*)

8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
   Die Entwicklungsziele sind in den landschaftspflegerischen Begleitplänen für den 4-streifigen Ausbau der B 49 und für den Bau der L 3322- Ortsumgehung Obertiefenbach - sowie im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich" definiert.
   Die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen sind durchzuführen. ... (*)

8.4 Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden. (*)

8.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:
   Innerhalb der gemäß dem Baurdnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens 3 m breite Grünflächen in Form von Laubstrauchhecken anzulegen; die Anpflanzungen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung IIIb § 9 Nr. 2 anzurechten.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO): (*)
1. In den als Gewerbegebiet und als Industriegebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung zementfarbener Materialien unzulässig. Zulässig ist die Verwendung harter Materialien in dunklen Farbtönen (schwarz/ anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun, dunkelrot). Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
2. Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.
3. Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind (vertikal) zu gliedern. Als gliedernde Elemente kommen z.B. in Betracht:
   - Gebäudevorsätze,
   - Vorbauten oder Rücksprünge,
   - Fassadenverkleidungen,
   - unterschiedliche Farbgebungen,
   - Begrünungen.

   Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchsten 15 m vorzusehen.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
   Für Einfriedungen folgende Formen zulässig: (*)
   geschlossene Laubstrauchhecken,
   Holzzäune,
   Einfriedungen aus Drahtgeflecht,
   Stabgitterzäune.
   Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m. (*)

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO): (*)
1. Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60 % zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 5 m². Die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
3. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
4. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Wasserrechtliche Festsetzungen
(Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG)

1. Für die Bereiche westlich der Straße „Investzentrum" (Flst. 65/1 und 66/1) gilt:
   Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen und/oder Rückhaltebecken mit einem ausreichenden Rückhaltevolumen von mind. 236 cbm je ha angeschlossener Grundstücksfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Dieses Rückhaltevolumen ist ausschließlich für die Pufferung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen vorzuhalten. Für den Fall, dass in Verbindung mit dem Rückhaltebecken eine Lösch- und/oder Brauchwassernutzung erfolgen soll, ist das hierfür erforderliche Volumen zusätzlich zu schaffen.
   Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens an das öffentliche Kanalnetz bzw. die öffentlichen Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist mit einer Drosselung zu versehen, die einen Abflusswert von 20l/s je ha Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.
   Zur Herleitung der Volumina und der Drosselung wird auf die Einleiterlaubnis für das gemeinsame Regenrückhaltebecken verwiesen.
   Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen oder es sind geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen zu wählen.

IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB III Beselich-Obertiefenbach, WSG-ID 533-002, und innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes TB Limburg-Ahlbach, WsG-ID 533-48.
Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten

V. Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen." (Gem. § 20 HDSchG).

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2006
2. Ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der früheren Öffentlichkeitsbeteiligung	04.07.2008
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 07.07.2008 bis 18.07.2008
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 08.07.2008 bis 08.08.2008
5. Ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der Entwurfsfassung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.04.2009
6. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 15.04.2009 bis 26.05.2009
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 15.04.2009 bis 26.05.2009
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	04.06.2009
9. Ausfertigung	10.06.2009
10. Inkrafttreten des Bebauungsplans	13.06.2009

Beselich, den 10. 06. 2009

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Gemeinde Beselich, Ot. Obertiefenbach Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich" 3. Änderung - Satzung -	Datum: 04 / 2008 04 / 2009 05 / 2009 Bearbeiter: M. Kopp Gepl. Büro: N. Weiss in: PlanVGB 8.5.1 Planzeichn. in: 1:500 + 50 Maßstab: 1 : 1.000
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Grüner Weg 114 35440 Linden / Leihgestern Tel. 0640598820-0 Fax: 0640598820-30 e-Mail: seifert-plan@t-online.de	