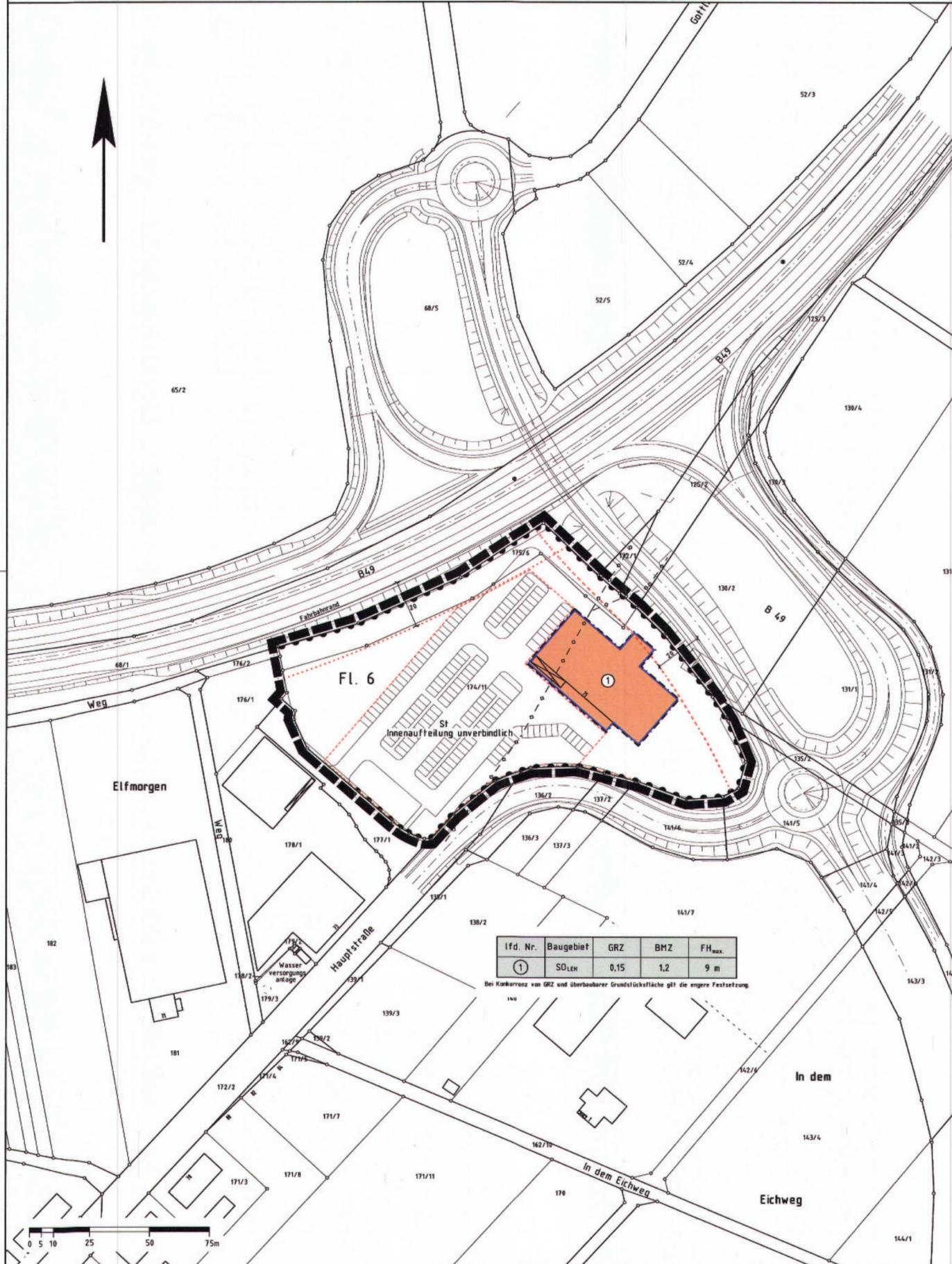


# Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

## Bebauungsplan "In den Elfmorgen"

### 3. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	FH <sub>max</sub>
1	SO <sub>LEH</sub>	0,15	1,2	9 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716).

#### II. 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		Baumassenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden, hier
1.2.2.3.1		Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.1.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.5.1.1		Stellplätze des SO <sub>LEH</sub>
1.2.5.2		Baufreihaltezone
1.2.5.3		Telekommunikationsleitung (Lage nicht eingemessen)
1.2.5.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 970 qm Verkaufsfläche.
- Gilt nicht für das Plangebiet.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 x v, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Gilt nicht für das Plangebiet.
- Gilt nicht für das Plangebiet.

##### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO):

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
  - Die Dacheindeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz-, anthrazit-, dunkelbraun-, erd-, dunkelrot-) oder ziegelroten Farbtönen, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - Fassaden sind in hellen (weiß-, naturweiß bis hell-ocker-) Farbtönen oder (Schaufensterbereiche) mit Glas zu gestalten.

##### Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücks-freiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### IV. Nachrichtliche Übernahme:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone IIIb) 1. der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach. Die Festlegungen der jeweiligen Schutzgebietsanordnungen sind zu beachten.

#### V. Hinweise:

- 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.
  - Baurechtszone gemäß § 9(1) FStzG  
Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden  
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,  
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
- Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	23.08.2010
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	27.08.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	27.08.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	13.09.2010 15.10.2010

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.11.2010

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem Beselicher Wochenspiegel.

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Beselich, den 24.11.2010



Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

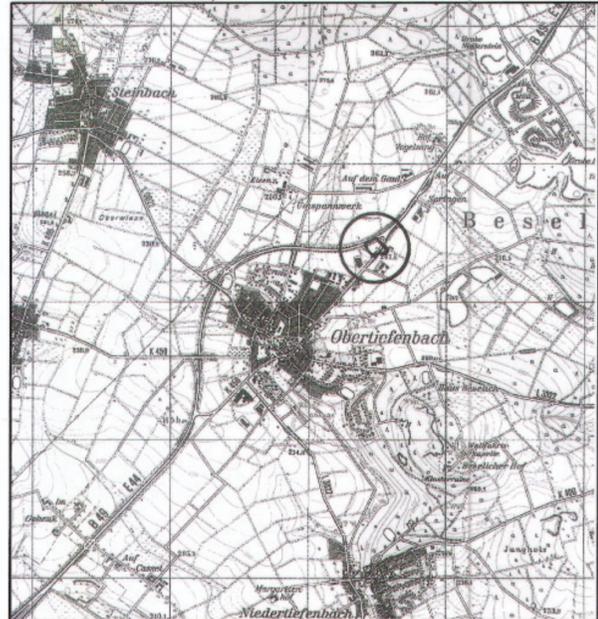
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.12.2010

Beselich, den 02.12.2010



Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Hedger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 15 - 35446 Linden - Tel. 06163 / 9537-0, Fax. 9537-30	Stand	10.08.2010
▲ Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach	Stand	19.10.2010
Bebauungsplan "In den Elfmorgen"		
3. Änderung		
Satzung	Bearbeitet:	Späth
	CAD:	Beil
	Maßstab:	1 : 1.000