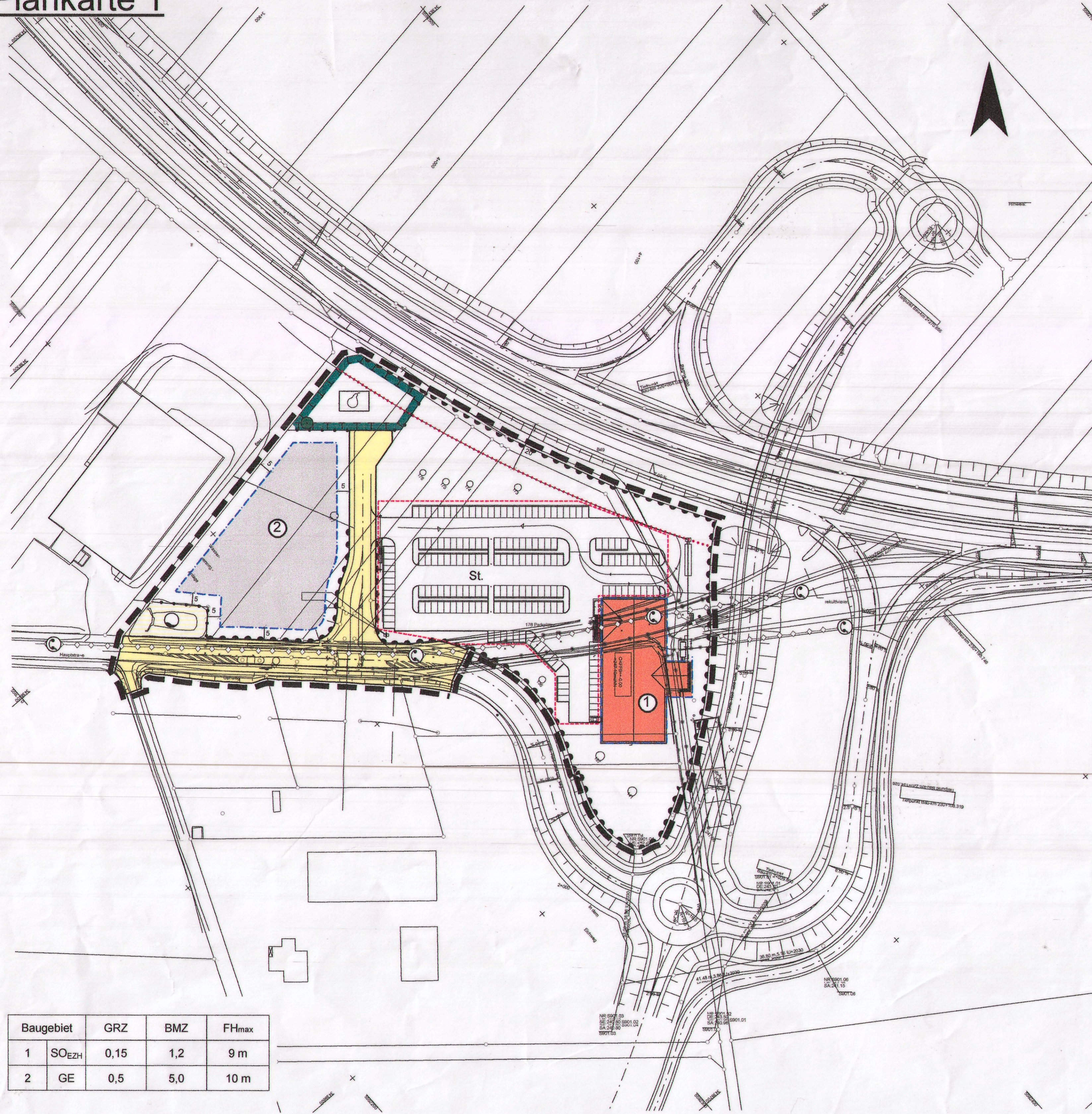
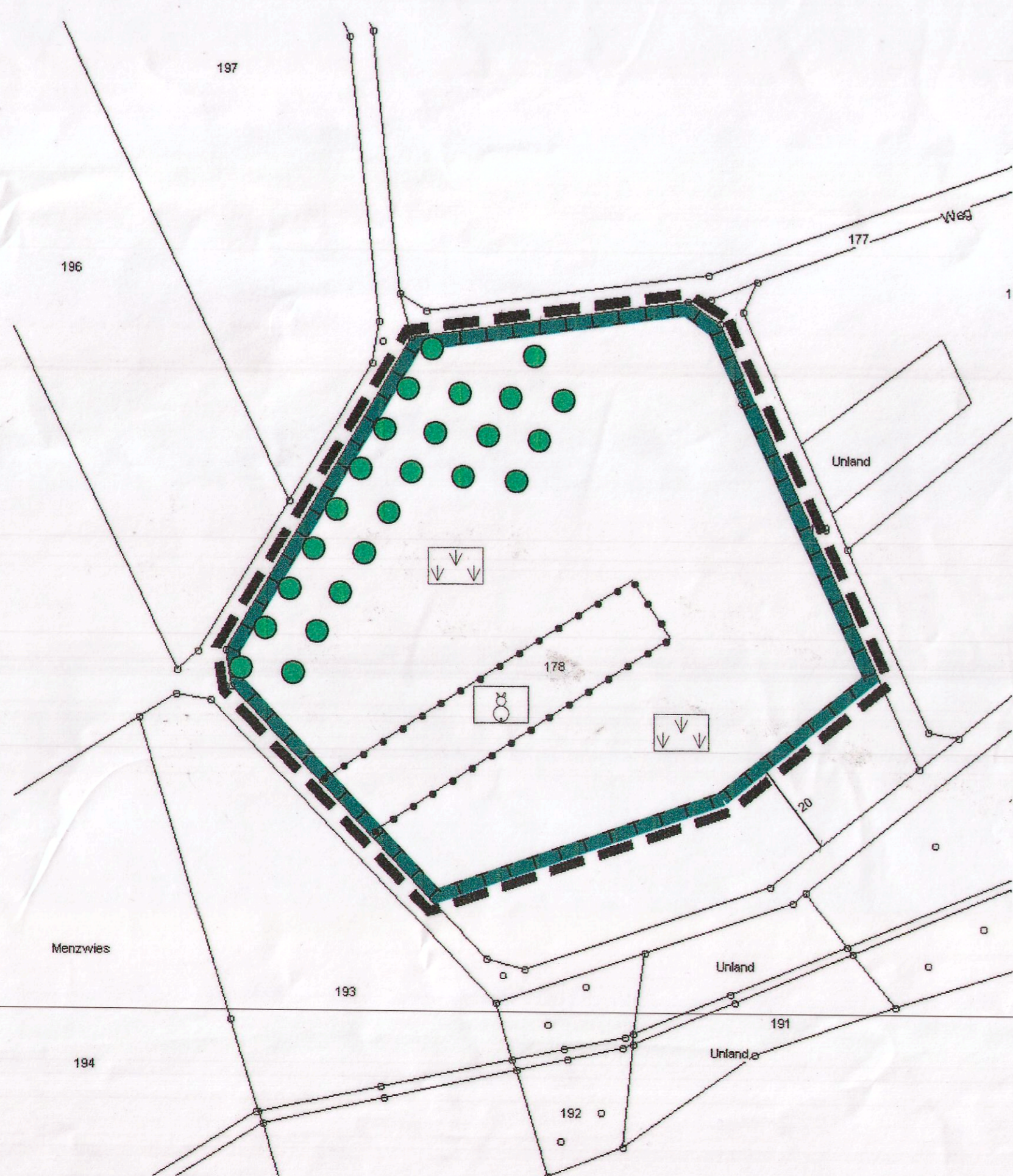


Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „In den Eilmorgen“

Plankarte 1



Plankarte 2



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. Geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- 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), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.31 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 173 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO_{EZH} Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel
- GE Gewerbegebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- FH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden

Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9(1) BauGB)

- Hier: Wasserbehälter

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.
- Hier: Entwicklungsziel Obstwiese (Plankarte 1)
- Hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Obstbäumen (Plankarte 2)
- Hier: Entwicklungsziel Laubstrauchhecke (Plankarte 2)

Flächen für Stellplätze (§ 9(1) BauGB)

- St. Umgrenzung von Flächen für den Bau von Stellplätzen für Kunden, Besucher und Bedienstete, dem im Geltungsbereich festgesetzten Sondergebiet zugeordnet

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) BauGB)

- Erhalt von Hochstammobstbäumen
- Sonstige Planzeichen
- Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 9(1) FStGr)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Übernahme

- Telekommunikationsleitung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO: Innerhalb der als SO_{EZH} festgesetzten Plangebietsteile ist großflächiger Lebensmittelinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 752 m² (Haupt- und Randsortimente) zulässig.
2. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der vom Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
3. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Für die als SO_{EZH} festgesetzten Plangebietsteile wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet werden.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:
 - 4.1 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - 4.2 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
 - 4.3 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 landschaftspfegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
5. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):

1. 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.
2. Die Dachendeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdrot, dunkelrot) oder ziegelroten Farbtönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
3. Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß bis hell-ocker) Farbtönen oder (Schaufensterbereiche) mit Glas zu gestalten.

§ 2: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO):

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

IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzonen (Zone IIIb)

1. der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach (Plankarte 1) bzw.
2. der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach (Plankarte 2).

Die Festlegungen der jeweiligen Schutzgebietenanordnungen sind zu beachten.

V. 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.

!!Achtung!!

**!!!Für den Bereich 1A
Getränke und Elektro Schlitt
gibt es zwei Änderungen**

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	22.04.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	03.05.2002
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	22.04.2002
4. Ortsübliche Bekanntmachung	19.07.2002
5. Entwurfsoffenlage	vom 29.07.2002 bis 03.09.2002
6. Satzungsbeschluss	09.09.2002
7. Inkrafttreten	15.02.2003

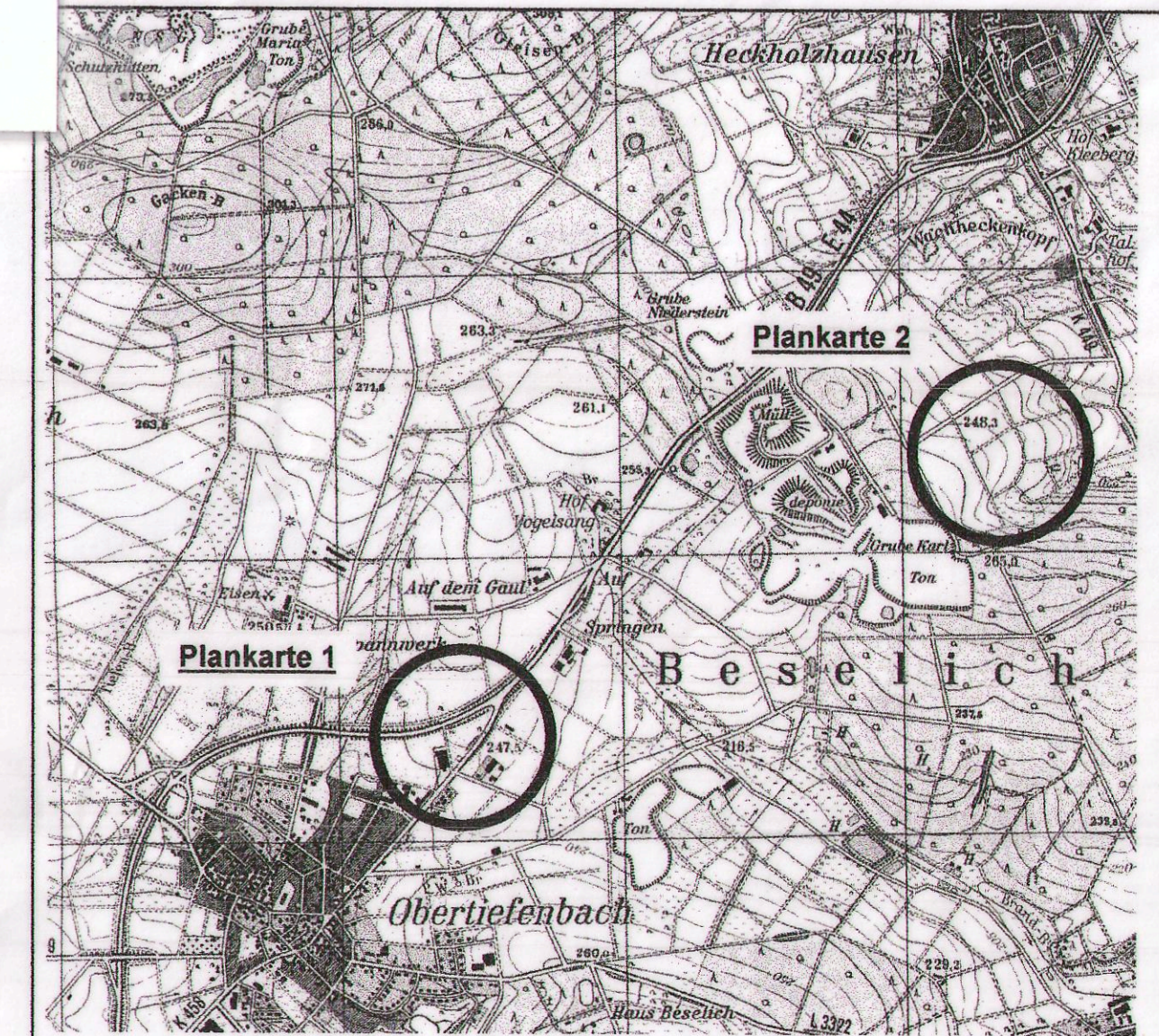
Beselich, den 14.02.2003



Siegel

 Bürgermeister

bersichtskarten 1 : 25.000



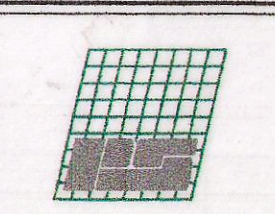
Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach

Bebauungsplan „In den Eilmorgen“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Lohgestern
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRichter@sol.com



Datum: 06/2002
 zul. Überarb.: 09/2002
 Bearbeiter: A. Richter
 digl. Bearb.: I. Linker
 In: PolyGIS 6.1
 geprüft:
 Plangröße (in cm)
 100 x 85
 Maßstab
 1 : 1.000