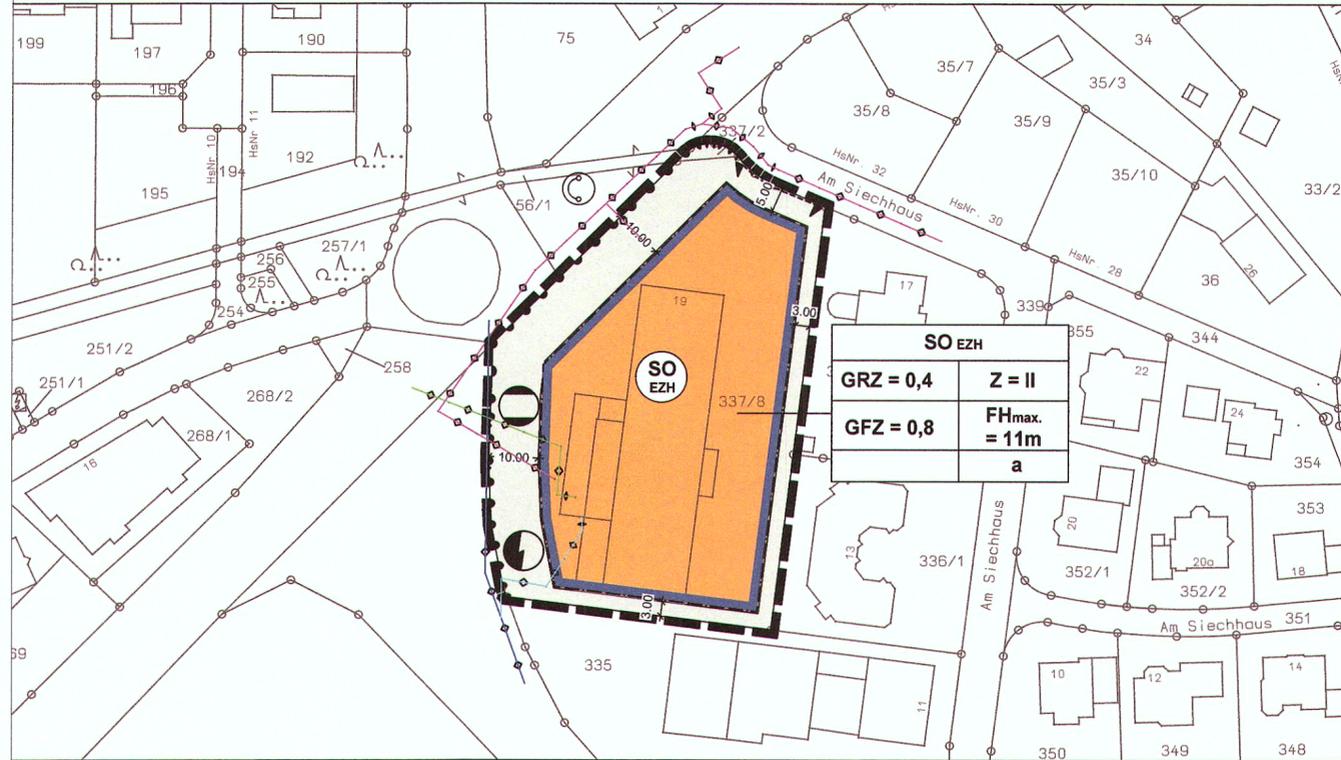




# Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach Bebauungsplan „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14“ 4. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



## I. Rechtsgrundlagen

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

## II. Zeichenerklärung:

### Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Sondergebiet Nahversorgung
--	----------------------------

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

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über dem Erdgeschoss-Rohfußboden

#### Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	abweichende Bauweise s. Textfestsetzung Nr. 3.1

#### Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich

#### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

#### Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung

#### Unterirdische Versorgungsleitungen:

	Telekommunikation
	Gasleitung Mitteldruck
	Stromleitung 20 KV
	Stromleitung 1KV

## III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (SO<sub>EZH</sub>) sind zulässig:
    - ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 qm,
    - Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossene Gastronomie (z.B. Bäckerei, Café),
    - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht zulässig sind Vergnügungstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe),
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Schank- und Speisewirtschaften,
    - Wohnungen und Wohngebäude,
    - Räume und Gebäude für freie Berufe,
    - die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):
    - Es gilt die offene Bauweise. Abweichend ist für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.
    - Erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Landesrechtliche und fachgesetzliche Abstandsvorschriften bleiben einschließlich normierter Ausnahmeregelungen unberührt (z.B. § 6 HBO, § 23 HStrG).
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
    - Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorzugsweise an der Grundstücksgrenze entlang der L 3022 (Niedertiefenbacher Straße).

## IV. Hinweis:

### 1. Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

### 2. Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage (Tiefbrunnen) der Stadt Limburg, Stadtteil Ahlbach. Die Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 13.08.1987 (StAnz. Nr. 39 S. 1974 ff.) sind zu beachten.

### 3. Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

## VERFAHRENSÜBERSICHT

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 11.07.2016 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in dem Beselicher Wochenspiegel am 20.01.2017.

### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.01.2017 in dem Beselicher Wochenspiegel vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13a, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom 26.01.2017 beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 24.04.2017 als Satzung beschlossen.

Beselich, den 25.04.2017

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Beselich, den 25.04.2017

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 05.05.2017 im Beselicher Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 05.05.2017 in Kraft.

Beselich, den 06.05.2017

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### Übersichtskarte



Maßstab:

1 : 1000

Planstand:

Satzung

Projekt Nr.:

2.81-65614-11

Plandatum:

03.05.2017

Format:

DIN A2

Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach  
Bebauungsplan „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14“  
4. Änderung

Planverfasser:

KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Str. 5  
35 576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

