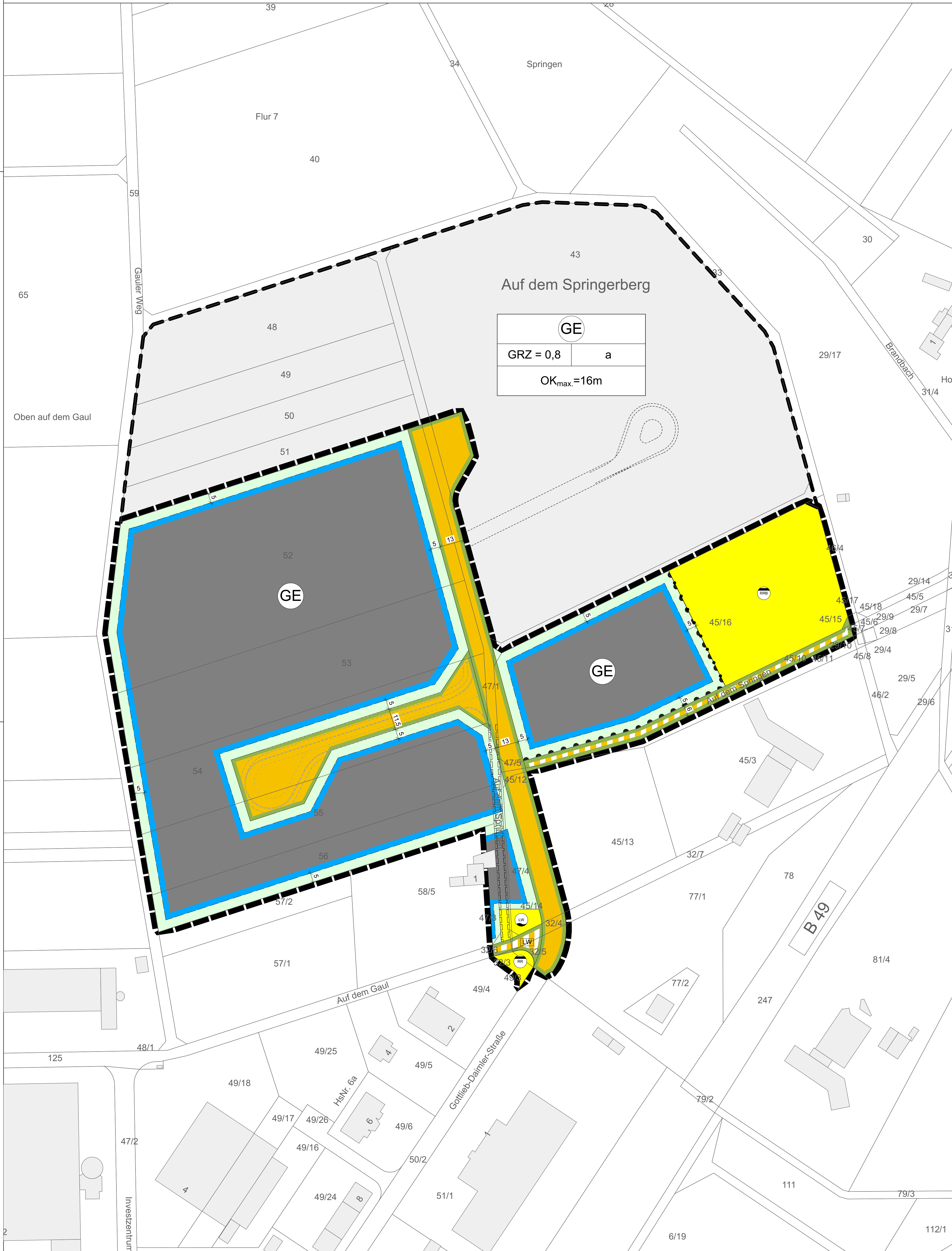




Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan "Auf dem Springerberg"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über den höchsten Anschnitt mit dem gewachsenen Gelände
 a offene Bauweise, vgl. Textfestsetzungen Ziffer 3.1

Baugrenze, Baulinie (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Allgemeine Straßenverkehrsflächen - öffentlich
 Straßengrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftsweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)

hier: Löschwasserzisterne

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

hier: offenes Regenrückhaltebecken
 hier: geschlossene Regenwasserrückhaltung

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1)21 BauGB)

hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Telekommunikation, Stromversorgung) und der Gemeinde Beselich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Grenze unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten,
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
 - Fitness-Studios,
 - Wohnungen.
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschließlich Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
- Die Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Außenkante der aufsteigenden Außenwand des Gebäudes über dem höchsten Anschnitt mit dem vorstehenden Gelände auf dem Baugrundstück. Auf maximal 15% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB) Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m im Einzelfall zugelassen werden können. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets. Böschungen, Stützmauern, Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Baugrundstück liegen. Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig. Böschungen zum Geländeausgleich für Erschließungsstraßen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu mind. 80% zu begrünen. Der Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
- Für Anpflanzungen sind standortgerechte, klimaressiliente Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- Wenn technisch möglich und zulässig: wasserdruchlässige Befestigung von Stellplätzen.
- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB) Dachflächen sind auf einem Flächenanteil von mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen, thermische Solaranlagen) auszustatten.
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB) In den zu den Erschließungsstraßen hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Abstand von 20 m je ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der nach Bauordnungsrecht gegenüber Nachbargrenzen einzuhaltenen Abstandsflächen sind mindestens 3 m breite Grünflächen in Form von Laubstrauchhecken anzulegen. Bauliche Anlagen, ausgenommen notwendige Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen, sind unzulässig. Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist pro Baum eine mind. 6 qm / 12 cbm große Pflanzinsel vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

§ 1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 (1) Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig.

§ 2 **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
 (1) Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen müssen mit der Oberkante des Gebäudes abschließen. Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefläche zulässig. Je Grundstück sind maximal 3 Werbeflächen zulässig. Werbeflächen dürfen eine Höhe von 10 m über Gelände nicht überschreiten. Je Grundstückfläche ist eine Mastwerbeanlage/ ein frei stehender Werbepylon oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 16 m über Gelände. Werbeanlagen sind nur an Gebäudeecken oder auf Grundstücksteilen zulässig, die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandt sind. Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

§ 3 **Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 (1) Einfriedungen sind aus Gründen des Objektschutzes bis zu einer Höhe von 3 m über Gelände zulässig. Für Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird auf die Bestimmungen des § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) verwiesen.

§ 4 **Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 91 Absatz 1 Nr. 4 HBO)**
 (1) Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Beselich. Ergänzend gilt (zu § 7 der Stellplatzsatzung): Die Möglichkeit des Nachweises notwendiger Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks ist auf das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und nur für PKW-Stellplätze beschränkt. Die Entfernung zum Baugrundstück darf nicht mehr als 100 m betragen.

§ 5 **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)**
 (1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig. Ausgenommen sind Grundstückszugewegungen und die erforderlichen Stellplätze. Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 3 m². Anpflanzungen nach Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen werden angerechnet.

Hinweise, Nachrichtliche Übernahme:

Grundwasserschutz:
 Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebiets Limburg-Ahnbach vom 13.06.1987 (WSG TB Ahnbach, StAnz Hessen Nr. 39 vom 28.09.1987, Seite 1974). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten. Sofern bei Tiefbauarbeiten Recyclingmaterial eingebaut werden soll, ist dessen Verwendung im Hinblick auf seine Eignung mit der zuständigen Dienststelle beim Landkreis Limburg-Weilburg (Wasser-, Boden-, Immissionsschutz) abzustimmen.

Denkmalschutz:
 Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen:
 Bei der Festsetzung des Bebauungsplanes zum Aufbau von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen nach den planungsrechtlichen Festsetzungen gilt die Befreiungsanforderung des § 12 Abs. 2 Nr. 2 Hessisches Energiegesetz (HEG) als erfüllt.

Bodenschutz:
 Grundwasser: Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landkreis Limburg-Weilburg, Abteilung Wasser-, Boden-, Immissionsschutz erforderlich.

Bodenkundliche Baubegleitung
 Während der Umsetzung der Planung ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzusehen. Sie beinhaltet nach DIN 19639 die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts, die Begleitung und regelmäßige Dokumentation des Baufortschritts und den damit in Zusammenhang stehenden bodenschutzrelevanten Fragestellungen.

Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
 Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueneinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagerechert wieder eingebaut werden.

Antenschutz:
Bauzeitenbeschränkung (Baufeldröpfung, Rodung und Entfernung von Gehölzen) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar eines Jahres. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Vergräbungsmaßnahme für Bodenbrüter
 Im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsbereich einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigen Abständen regelmäßig zu pflügen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können.

Nutzungsintensivierung und Blühstreifen für Felderche (Vorgezogene Artenschutzmaßnahme, CEF-Maßnahme)
 Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist auf externen landwirtschaftlichen Flächen die Umsetzung produktionsintensiver Maßnahmen zur Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung anzusetzen. Hierfür ist für das verlorene Felderchen-Revier ein Blühstreifen von 1.200 m² mit anschließendem Schwarzbrachestreifen von 3 bis 6 m Breite anzulegen und zu pflegen. Die Maßnahme ist vorlaufend zum Eingriff umzusetzen.

Vermeidung von Vogelschlag
 Zur Vermeidung eines erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen sollen an den geplanten Gebäuden vogelschlagmindernde Maßnahmen durchzuführen. Es sollen ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, gerilltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbrtransparentes Glas, sowie Gläser mit einer fächigen Markierung. Eine Beachtung der Hinweise aus der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird empfohlen.

Vermeidung von Lichtimmissionen
 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich moderne Leuchtmittel (LED) mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtentgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

Regionales Saatgut
 Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____	FRÜHZITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis _____ einschließlich _____
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____
FRÜHZITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis _____ einschließlich _____	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____
BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____	
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____	

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

Ort, den _____
 Der Gemeindevorstand

Bürgermeister _____

RECHTSKRAFTVERMERK
 Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung im gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____

Ort, den _____
 Der Gemeindevorstand

Bürgermeister _____

