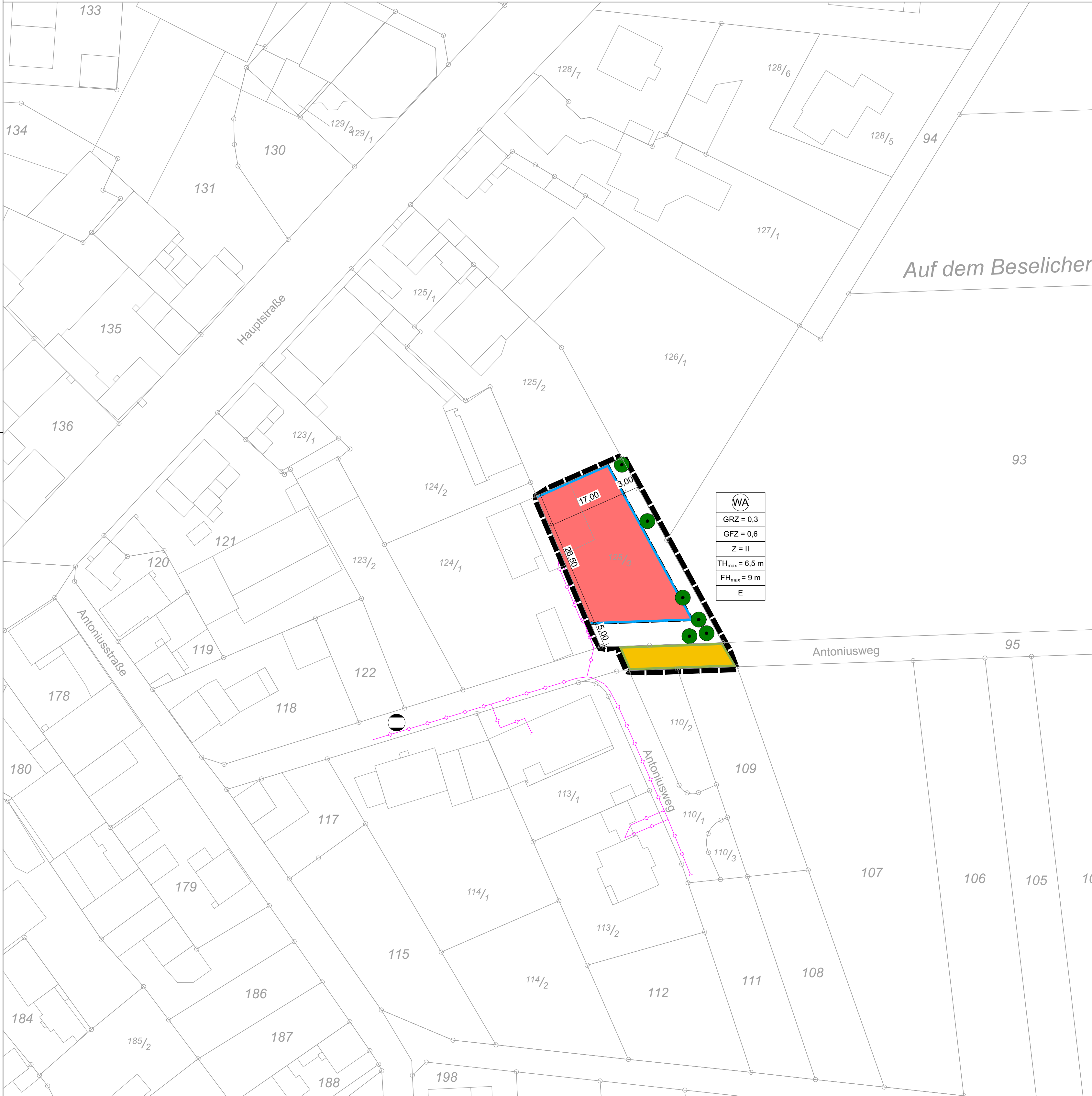




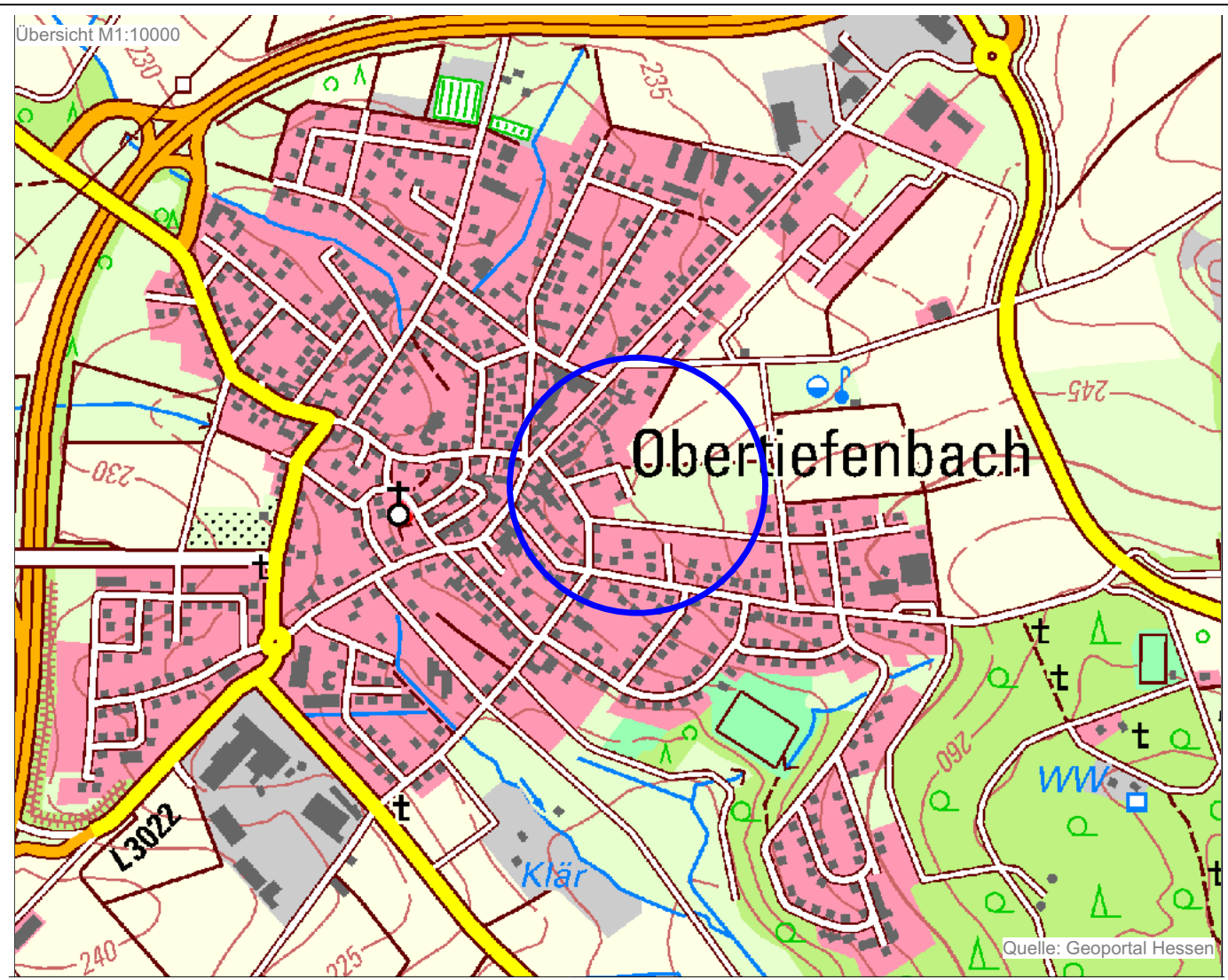
Gemeinde Beselich Bebauungsplan "Antoniusweg", 1. Ergänzung



RECHTSGRUNDLAGEN
<i>Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Hessische Bauordnung (HBO)</i> in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE	
Katasteramtliche Darstellungen	Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)
Flurgrenze	Baugrenze
Fl. 44	Einzelhausbebauung
Polygonpunkt	
7051/5	Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen	Erhaltung von Bäumen (§ 9(1)25b BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	Erhaltung: Bäume
Allgemeines Wohngebiet	Sonstige Planzeichen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GRZ	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
GFZ	Telekommunikationskabel (nicht eingemessen)
II	
TH _{max}	
FH _{max}	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	VERFAHRENSÜBERSICHT								
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 Die Traufhöhe, gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes, darf 6,50 m nicht übersteigen. 2.2 Die Firsthöhe, gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes, darf 9 m nicht übersteigen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1, Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 2, Abs. 3, Abs. 5 BauNVO) 3.1 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt. 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 4.1 Kompensationsmaßnahme zum Artenschutz 4.1.1 Installation von Nisthilfen: Bei einer Rodung des Baums mit Baumhöhle, ist dieser durch ökologische Baubegleitung dahingehend zu überprüfen, ob es sich um eine von Höhlenbrütern oder Fledermäusen nutzbare Höhle handelt. Sollte dies der Fall sein, sind umgehend 3 Nistkästen für Höhlenbrüter und eine Naturhöhle für Fledermäuse zu installieren (siehe „Kontrolle bei Baumfällungen und Gebäudekontrolle“). 4.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen 4.2.1 Kontrolle bei Baumfällungen und Gebäudekontrolle: Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Abrissarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine fachkundige Person (UBB) auf die Anwesenheit von Fledermäusen und die Eignung/Nutzung der Baumhöhle als Vogelniststätte hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. 4.3 Sonstige Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen 4.3.1 Gehwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster). 4.3.2 Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergundsabdichtung aufgebaut werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. 4.3.3 Bauzeitenbeschränkung nach § 39 und 45 BNatSchG: Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. 4.3.4 Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben: Um die Gefahr von Glaskollisionen zu verringern sind §37 des HeNatG und die Grundsätze der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von Rössler et. al 2022 zu implementieren. Für Vögel problematische Glasflächen sollten bereits, wenn möglich, baulich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so sind die entsprechenden Glasflächen wirksam zu markieren. Auch die Hinweise zur Reduktion von Beeinträchtigungen durch künstliche Beleuchtung sind anzuwenden (s. auch LAG VSW 2021 "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben"). 4.3.5 Baumschutz: Die bestehenden Bäume, welche vom direkten Eingriff nicht betroffen sind, sowie die planzeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Dies gilt auch für den Wurzelraum von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken. 4.3.6 Regionales Saatgut: Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO): § 1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) (1) Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig sind ausschließlich harte, nicht glänzende, kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot). (2) Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, ausgenommen sind Sheddächer und Tonnendächer. Die Dachneigung beträgt 12-45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie auf in der Grundfläche untergeordneten Gebäudeteilen sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Als untergeordnet in diesem Sinne gilt: Verhältnis der Flachdachbereiche zur Gesamtgrundfläche des Gebäudes max. 1:3. (3) Die Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben zulässig. § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) (1) Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 0,8 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,5 m zulässig. Stützmauern dürfen die Höhe von Einfriedungen nicht überschreiten. (2) Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig: • Geschlossene Laubstrauchhecken, • Naturbelassene Holzzäune, • Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen, • Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen, • Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 1 m, • Konifereneinfriedungen sind nicht zulässig. (3) Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Mauerzwischenräume betragen höchstens 2,5 m. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). § 3 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO) (1) Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden. Fassadenflächen der Nebengebäude sind zu mind. 25 % zu begrünen. (2) Mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 m. Die verbleibende Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. (3) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind. Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 HWG Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung). IV. Grundstücksteilungen In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen: Denkmalschutz: Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen. Bodenschutz: Vorsorgender Bodenschutz: Im Falle von Baumaßnahmen mit Eingriffen in die Bodenstrukturen sind die Empfehlungen für Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aus Abschnitt C, Kapitel 2.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zu beachten. Nachsorgender Bodenschutz: Ergeben sich bei Baugrunduntersuchungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) zu beachten. 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. Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „TB Ahlbach“ der Energieversorgung der Stadt Limburg (EVL). Die entsprechende Verordnung vom 13.08.1987 (StAnz. 39/1987 S. 1974) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.	<table><tr><td>EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Beselicher Wochenspiegel am _____. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.</td><td>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im Beselicher Wochenspiegel am _____. ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.</td></tr><tr><td colspan="2">SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.</td></tr><tr><td colspan="2">AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Beselich, den _____ Der Gemeindevorstand Bürgermeister</td></tr><tr><td colspan="2">RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Beselicher Wochenspiegel gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Beselich, den _____ Der Gemeindevorstand Bürgermeister</td></tr></table>	EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Beselicher Wochenspiegel am _____. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im Beselicher Wochenspiegel am _____. ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.	SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.		AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Beselich, den _____ Der Gemeindevorstand Bürgermeister		RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Beselicher Wochenspiegel gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Beselich, den _____ Der Gemeindevorstand Bürgermeister	
EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Beselicher Wochenspiegel am _____. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im Beselicher Wochenspiegel am _____. ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.								
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.									
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Beselich, den _____ Der Gemeindevorstand Bürgermeister									
RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Beselicher Wochenspiegel gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Beselich, den _____ Der Gemeindevorstand Bürgermeister									



		Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach Bebauungsplan "Antoniusweg", 1. Ergänzung			
Planung					
KUBUS planung gmbh & co. kg Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar 06441 9485-0 / info@kubus-group.com www.kubus-group.com				KUBUS	
Maßstab 1:500	Planstand Satzungsentwurf	Plangröße 840 / 825	Plandatum 11.09.2025	Projektnummer 2.80-65614-21	