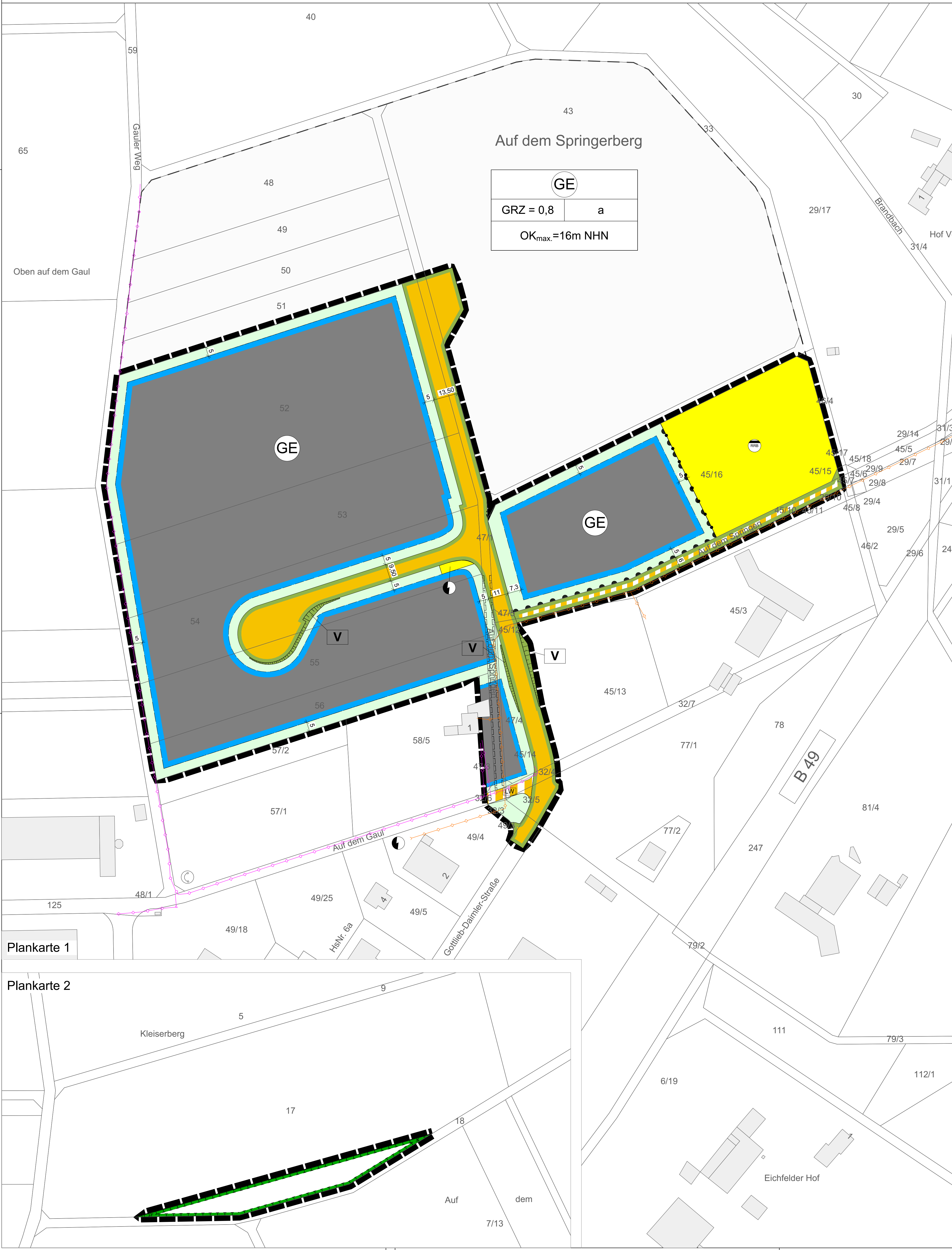




Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan "Auf dem Springerberg"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 188), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2025 (GVBl. 2025 Nr. 8)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 09.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 67)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. 2021 I S. 386)

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. 2019 I Nr. 235)

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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



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

- GRZ
- OK_max
- a

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
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)

- hier: Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

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

- hier: offenes Regenrückhaltebecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- hier: Fläche für vorläufige Ersatzmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche (Plankarte 2)

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

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Telekommunikationskabel
- Mittelspannungskabel - Niederspannungskabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
 - (1) Für die Herstellung der Zahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
 - (1) Die Gebäuhöhe wird gemessen an der Außenkante der aufsteigenden Außenwand des Gebäudes über dem höchsten Anschnitt mit dem vorhandenen 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)**
 - (1) Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
 - (2) 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.
 - (3) Böschungen, Stützmauern: Böschung zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Baugrundstück liegen. Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig. Böschung 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)**
 - (1) Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu mindestens 80% zu begrünen. Der Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
 - (2) Für Anpflanzungen sind standortgerechte, klimaresiliente Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - (3) Das innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegende offene Regenrückhaltebecken ist entsprechend den im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen als naturnahe Feuchtwiesenmulde mit Hecken auszubilden.
 - (4) Die festgesetzte Fläche zum Schutz der Feldlerche (Plankarte 2) ist vorläufig auf den Eingriffen als Blühstreifen und Schwarzbrache entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu entwickeln.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird das Gewerbegebiet gegliedert. Innerhalb der Teilflächen dürfen folgende Emissionskontingente nicht überschritten werden:

Teilgebiet (s. Abb.)	zulässige Emissionskontingente Lex dB nachts
TF 1	50
TF 2	56
TF 3	56
- 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)**
 - (1) In den zu den Erschließungsstraßen hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Abstand von 20 m je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - (2) Innerhalb der nach Bauordnungsrecht gegenüber Nachbargrenzen einzuhaltenden Abstandsflächen sind mindestens 3 m breite Grünflächen in Form von Laubstrauchhecken anzulegen. Bauliche Anlagen, ausgenommen notwendige Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen, sind unzulässig.
 - (3) 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 cm 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)

- Äußere 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. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 10°.
 - Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
 - (1) Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skywalker, Laserwerbung und vergleichbare Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen müssen mit der Oberkante des Gebäudes abschließen.
 - Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig, maximal 3 Werbefahnen je Grundstück. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 10 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Je Grundstück ist eine Mastwerbeanlage/ ein freistehender Werbepylon oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 16 m über Gelände.
 - Werbeanlagen sind nur an Gebäudeseiten oder auf Grundstückssteilen zulässig, die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandt sind.
- Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

- 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 Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE) verwiesen.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 91 Absatz 1 Nr. 4 HBO)**
 - (1) Für die Herstellung der Zahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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.
- 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, Gesteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig. Ausgenommen sind Grundstückszuwegungen 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 7. der textlichen Festsetzungen werden angerechnet.

Hinweise, Nachrichtliche Übernahme:

- Grundwasserschutz:**
Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone IIB des Trinkwasserschutzgebiets Limburg-Ahlbach vom 13.08.1987 (WSG TB Ahlbach, StAnz Hessen Nr. 39 vom 28.09.1987, Seite 1974). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten. Sofern bei Tiefenarbeiten 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 Erfüllung der Festsetzungen 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 Energiesgesetz (HEG) als erfüllt.
- Bodenschutz:**
Grundwasser:
Sollte bei Bepflanzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung 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 (Bauerrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden
Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden sollen die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen VB 1 bis VB 6 in der Vorhabenplanung und -umsetzung beachtet werden.

Artenschutz:
Bauzeitenbeschränkung
Die Erschließungsarbeiten (Baufeldröhrung, 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.

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

Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung eines erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen sollen an den geplanten Gebäuden vogelschlagmindernde Maßnahmen durchzuführen. Es sollten ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, geriffeltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbttransparentes Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung.

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 Leuchtergehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.
Die Innenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang nicht in den Außenraum wirkt (z. B. durch Wahl der Lampen/Leuchten, Grundrisssanordnung Blendschutz an der Fassade, Jalousien, Rollläden an Fenstern/Glasbauteilen einschließlich Lichtkuppeln).

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 09.03.2020.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.04.2020 bis einschließlich 13.05.2020.
BEKANNTMACHUNG der Aufstellungssatzung im Beselicher Wochenpiegel am 08.05.2020.	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im Beselicher Wochenpiegel am 10.04.2020.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.04.2020 bis einschließlich 13.05.2020.	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich
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.

Beselich, den
Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

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

Beselich, den
Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

