



Gemeinde Beselich
Bebauungsplan „B 49, 2. und 3. Abschnitt“



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

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

Fl.7 Flurnummer
84 Flurstücknummer

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO₁₀₀ Sondergebiet, Zweckbestimmung Abfallwirtschaft
- SO_{100, Lager} Sondergebiet, Zweckbestimmung Abfallwirtschaft, hier: Lager- und Abstellflächen
- SO_{100, Rast} Sondergebiet, Zweckbestimmung Tanken und Rasten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Landwirtschaftsweg
- Zufahrtswege, -straßen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Brückenbauwerk

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 110kV-Hochspannungsleitung mit 48 m Schutzstreifen
- Mittelspannungskabel

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zweckbestimmung Verkehrsblegelgrün, bestehend aus: Ansat von Landschaftsrassen, Einbau eines Schotterrasens, Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen und Baumreihen, Gehölzpflanzung Bäume und Sträucher G 1, 2 und 3

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Gewässerparzelle
- 10m Uferbereich, innerhalb dessen sind bauliche Anlagen nicht zulässig

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

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Rückbau von Straßen- und Wegflächen, anschließend Pflanzung von Baumhecken, Entwicklung von Krautstüben und Ansat von Landschaftsrassen A 5
- Entseglung der alten B 49, anschließend ungetrennte Sukzession A 8
- Rückbau der alten B 49 (einschließlich Brücken- und Dammbauwerk), Geländemodellierung, Entwicklung/Anlage einer Extensivwiese, Pflanzung Baum-/Strauchhecken und einer Baumreihe, Entwicklung von Krautstüben A 17
- Rückbau der alten K 449, anschließend Pflanzung von Baumhecken, Entwicklung von Krautstüben A 16

Maßnahmenkomplexe entsprechend der landschaftspflegerischen Begleitplanung:

- Wacheckenkopf (A 19)
- Muderbachtal (A 20)
- Allendorfer Bach (A 21)
- Kerkerbach (A 22)
- südwestlich Anschlussstelle Heckholzhäuser Ost (A 23)
- westlich Anschlussstelle Heckholzhäuser Ost (A 24)

Sonstige Entwicklungsziele:

- Pflanzung von Baumreihen / Einzelbäumen A 1, A 12, A 18
- Pflanzung von Baumhecken A 2, A 6, A 7, A 9, A 11, A 13, A 23, A 24, A 101 u. A 106
- Pflanzung von Baumreihen und Baumhecken A 4, A 10, A 15
- Pflanzung von Einzelbäumen und Strüchern, Entwicklung von Krautstüben, ungetrennte Sukzession im Bereich der Regenrückhaltebecken A 3
- Umwandlung von Acker in Extensivwiese A 10 mit Baumhecke
- Entwicklung/Anlage einer Streuobstwiese A 14 mit Baumhecken
- Grünlandextensivierung A 102
- Grünlandextensivierung mit Pflanzung von Einzelbäumen A 103
- Entwicklung eines arten- und strukturreichen Waldmantels M 1 und A 104
- Ungetrennte Sukzession mit Gehölzinitialpflanzung A 106
- Anlage von Sand- und Steinhaufen A 107
- Von Gebäuden freizuhaltender Waldbestand

Ersatzmaßnahmen:

- Pflanzung von Laubwald E 1 und E 2 Wald, geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Wiederherstellungsmaßnahmen:

- Wiederherstellung von landschaftlichen Nutzflächen

Sonstige Planzeichen

- Informelle Darstellung der Tankstellen-Ausfahrt im Bereich Tanken+Rasten-Nord sowie von einzelnen landwirtschaftlichen Wegparzellen
- Anlage von Schutzzonen
- Wildschutzzaun
- Entwässerung Anschlussstelle Heckholzhäuser Ost
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

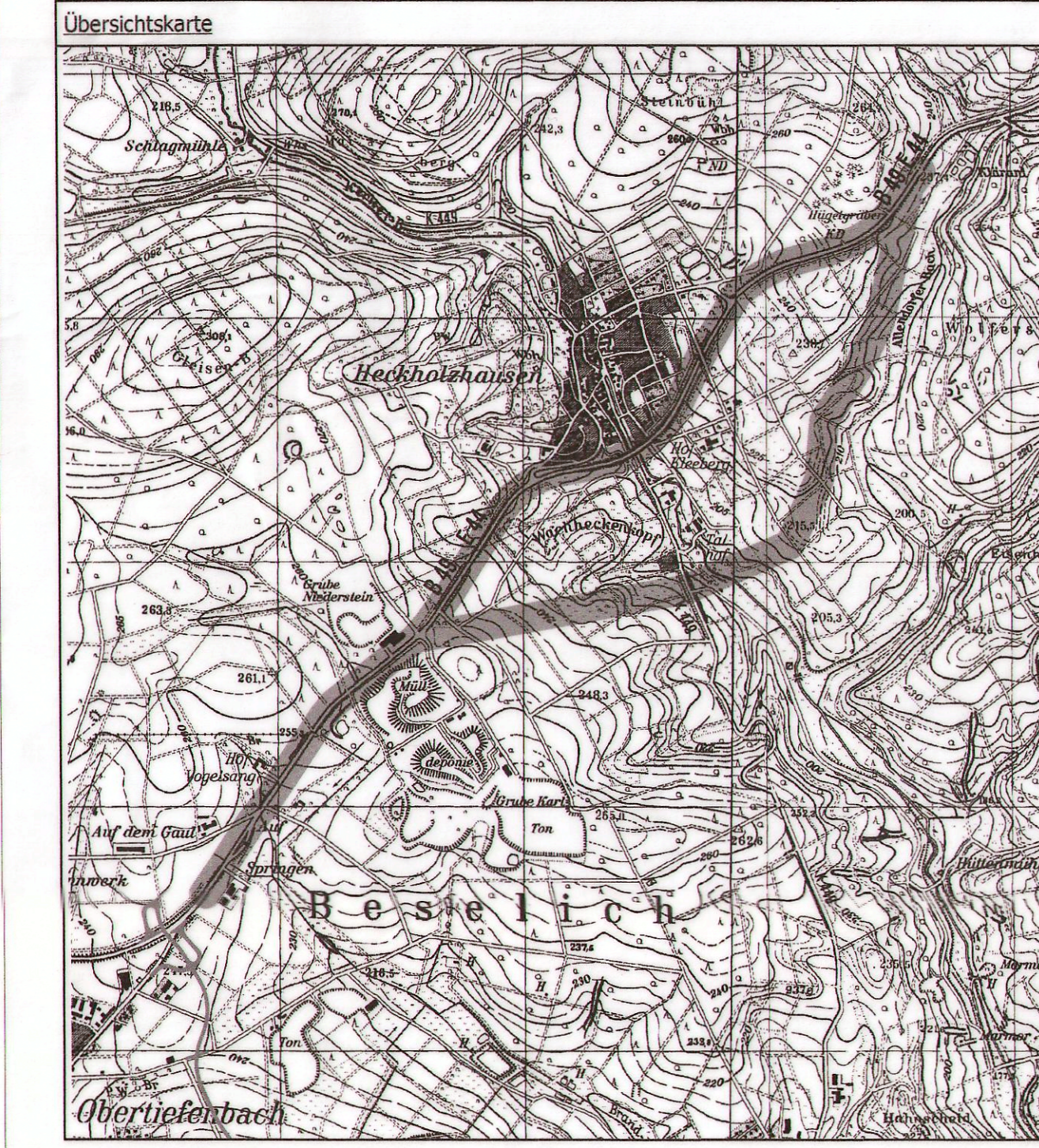
- Immissionsschutzrechtlich genehmigte Kompostierungsanlage
- Abfallrechtlich genehmigte Erdaushubdeponie, Rekultivierungsziel: Wald
- Nach § 31 Abs. 3 HWG i.V.m. §§ 50 und 63 HWG sowie § 7 HWG genehmigte Oberflächenwasserpolder
- Immissionsschutzrechtlich genehmigter Abfallwirtschaftsbetrieb
- Immissionsschutzrechtlich genehmigte Schießsportanlage
- Nach § 9 Abs. 1 FStG von Bebauung freizuhaltender Bereich
- Altstandort
- Altablagierung
- Bereich für oberflächennahe Lagerstätten
- Bergwerksfelder, in denen tlw. Bergbau betrieben bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden
- Vom dem Satzungsbeschluss am 04.06.2009 ausgenommen.

- III. Textliche Festsetzungen**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Innerhalb der als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Tanken und Rasten“ (SO₁₀₀) festgesetzten Planzonen ist der Bau und Betrieb einer Tank- und Rastanlage mit folgenden Einrichtungen zulässig:
 - Kraftfahrzeug-Waschanlage,
 - Bistro, Restaurant,
 - Stellplätze für LKW und PKW,
 - Sanitäranlagen (WC, Duschen),
 - die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Nebeneinrichtungen.
 Die Inhalte, Auflagen, Bedingungen und Hinweise der zu diesem Gebiet nach § 35 BauGB erlassenen Baugenehmigungen treten subsidiär hinzu.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Innerhalb der als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Abfallwirtschaft“ (SO₁₀₀) festgesetzten Planzonen sind folgende Einrichtungen zulässig:
 - fachgewerbliche Betriebe, die Abfälle lagern, beseitigen oder verwerten,
 - die eine Wiederverwendung aufführen, sie weiterverarbeiten sowie
 - Betriebe, die Abfälle zur Energieerzeugung oder zu Forschungszwecken nutzen.
 - Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele im Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Begleitplan formulierten Maßnahmen durchzuführen. Innerhalb dieser Flächen sind die zur Gewährleistung eines sicheren und leistungsreichen Verkehrsbaus notwendigen Maßnahmen zulässig.

- IV. Hinweise**
- Sollte im Zuge der Straßenbaumaßnahme B 49 die gekennzeichnete Altablagierung bzw. der Altstandort angeschnitten werden oder belastetes Erdreich anfallen, so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Doc. 41.4 beim Regelungsprotokoll des Geländeabschnitts abzustimmen.
 - Innerhalb der im Plangebiet dargestellten Bergwerksfelder haben bergbauliche Arbeiten stattzufinden. In diesen Bereichen können Erwirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.
- Denkmalschutz:**
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Verkehr:**
- Ab den künftigen befestigten Fahrbahnranden (Außenkante Standstreifen) der B 49 ist jeweils eine 20 m breite Bauverbotszone für Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen und von Außenwerbung strahlend, Nebenanlagen wie Umkleekabinen, Sitzsäule, Überdachungen, Lagerflächen etc. sind nicht zulässig.
 - Der Bauverbotszone schließt sich jeweils eine 20 m breite Bauabschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen an.
 - Die Angaben gelten analog für die K 449, bezogen auf deren künftigen befestigten Fahrbahnrand.
 - Entlang der Ausbauschnitte 2 und 3 der B 49 einschließlich zugeordneter Anschlusszweige gilt jeweils ein Zugangs- und Fahrverbot auf die Bundesstraße. Ausgenommen sind die Abfahrt von der B 49 zur Tank- und Rastanlage auf der Nordseite bei Oberflächenniveau sowie die Abfahrt und die Zufahrt der gegenüberliegenden Tank- und Rastanlage.
 - Hinsichtlich des landschaftlichen Wegenetzes sind informelle Ergänzungen in den Plan aufgenommen worden, deren genaue Ausgestaltung und Umsetzung im Wege- und Gewässerplan erfolgt.

- Wasserwirtschaft:**
- Die geplante Tresse der B 49 verläuft bis zum Kerkerbach innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes TB III Beselich-Oberflächenniveau (WSG-ID 533-002). Die Bereiche für Abfallwirtschaft und die Schießsportanlage liegen innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone IIIb) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahnbach der Stadt Limburg. Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
 - Für den Kerkerbach in der Gemarkung Heckholzhäuser ist ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt (Satz. 04/2007), das im Plangebiet jedoch nur auf die Gewässerparzelle bzw. den angrenzenden Uferbereich begrenzt ist. Die entsprechenden Regelungen des HWG sind hier zu beachten.
 - Im Bereich SO₁₀₀ und SO_{100, Lager} ist im gesetzlichen 10-m-Uferbereich der Gewässer die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie die Errichtung von Nebenanlagen gemäß HBO unzulässig.
 - Die Umgestaltung von 4 Querbauwerken und anderen strukturverbessenden Maßnahmen im Kerkerbach unterliegt der dafür notwendigen Genehmigungspflicht nach § 10 HWG.

- Abfallwirtschaft:**
- Auch während der Ausbauphase der Bundesstraße ist zu gewährleisten, dass sowohl das Gelände der Kreisabfalldeponie als auch das Gelände der Kompostierungsanlage jederzeit durch die anliefernden Fahrzeuge (LKW bis 40 t Gesamtgewicht) erreicht und wieder verlassen werden kann.
 - Der Ausbau der Bundesstraße, insbesondere die vorgesehene Fahrbahnabsenkung darf nicht zu einer Beeinträchtigung der als zusätzliches Dichtungselement für den Deponieabschnitt A ausgeführten Schilfwald führen.
 - Bei der Anordnung fachgewerblicher Betriebe ist im Einzelfall zu entscheiden, ob weitere Verfahren wie Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen usw. durchgeführt werden müssen.



V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.09.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	14.11.2003
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 06.08.2007 bis 07.09.2007
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 06.08.2007 bis 07.09.2007
5. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	07.08.2008
6. Ortsübliche Bekanntmachung	13.03.2009
7. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.03.2009 bis 24.04.2009
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 23.03.2009 bis 24.04.2009
9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	04.06.2009
10. Inkrafttreten des Bebauungsplans	13.06.2009

Beselich, den 07.06.2009

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Gemeinde Beselich
Bebauungsplan "B 49 - 2. und 3. Abschnitt"

Datum: 06 / 2009
Bearbeitet: H. Christophel
gezeichnet: N. Weitz
in: PolyGIS 8.5.1
Planmaß (in cm): 84 x 126
Maßstab: 1 : 5.000

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Lindern - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSeifert@aol.com