

# "Erweiterung des Geltungsbereiches westlich mit Satzungsbeschluss vom 06.06.2005. Siehe ebenfalls Plan im Planschrank"

Kennzeichnung der von der Gemeindevertretung am von der Beschlussfassung ausgenommenen Grundstücks- und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

GE	
GRZ: 0,8	BMZ: 5,0
II	o
FH <sub>max.</sub> = 12 m	

SO Tank	
GRZ: 0,8	BMZ: 0,5
II	o
FH <sub>max.</sub> = 12 m	

GE	
GRZ: 0,8	BMZ: 5,0
II	o
FH <sub>max.</sub> = 12 m	

**B-Plan „Gewerbepark Beselich“ wurde geändert.**  
**Die Änderung hängt auch im Schrank.**

## Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“

- Auszug -  
Original siehe 610-20, 1. Ausfertigung

**I. Rechtsgrundlagen**  
Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.1997 (BGBl. I S. 2741), zul. geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Förderungsrichtlinie der EU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
Bauplanungsrecht (BauplanungsG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 888), zul. geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1988 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2051)  
Bauordnungsverordnung (BauOV) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Berechtigung von Investitionswerten und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1990 (BGBl. I S. 468)  
Heinische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1989 (GVBl. I S. 66), zul. geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes v. 18.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
Planänderungsverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 69)

**II. Zeichenerklärung:**  
Ib. Katasteramtliche Darstellungen  
Flurgrenze  
Flurnummer  
Polygonpunkt  
Flurstücksnummer  
Vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen  
Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen  
Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)  
GRZ  
BMZ  
II  
FH<sub>max.</sub>  
Baugrenze  
Verkehrsmittel, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anplanung anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, Ein- und Ausfahrten und nicht motorisierten Verkehrsmitteln vorbehalten Fläche  
Hier: land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, Anlagen, Ein- und Ausfahrten und nicht motorisierten Verkehrsmitteln vorbehalten Fläche  
Strassenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Brückenbauwerk über die Bundesstraße B 49  
Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)  
Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1) BauGB)  
Hier: Wasserleitung  
Hier: Abwasserleitung  
Hier: Regenwasserkanal  
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) BauGB)  
Hier: Regenrückhaltebecken  
Grünflächen (§ 9(1) BauGB)  
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 6.3  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB)  
Hier: Lärmschutzanlage mit Höhenangabe  
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) BauGB)  
Anpflanzen von Laubbäumen

**III. Textliche Festsetzungen**  
Ib. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1. In den als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.  
2. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(2) BauOV:  
Innerhalb der als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Tank- und Rastanlage (SO<sub>Tank</sub>)“ festgesetzten Plangebietsteile ist der Bau und Betrieb einer Tank- und Rastanlage mit folgenden Einrichtungen zulässig:  
a) Tankstelle mit angeschlossener Verkaufsräume (Shop) mit einer Verkaufsfläche (VK) von 200 m<sup>2</sup>,  
b) Kraftfahrzeug-Waschanlage,  
c) Bistro, Restaurant,  
d) Stellplätze für LKW und PKW,  
e) Sanitäranlagen (WC, Duschen).  
f) Die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Nebeneinrichtungen.  
Wichtig ist zulässig die Errichtung und der Betrieb einer Verkaufsstelle für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte mit einer Verkaufsfläche (VK) von bis zu 300 m<sup>2</sup>.  
3. Gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 1(7) BauOV:  
Wohnungen sind in Obertiefenbach nicht zulässig, Ausnahmen sind zulässig so weit die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet ist.  
4. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(2) und § 14(1) BauOV:  
a) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
b) In den als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen dürfen entlang der Erschließungsstraßen pro Baugrundstück maximal 6 Stellplätze gebaut werden und nur, wenn sie als Besucher- oder Kundenparkplätze dienen. Im übrigen sind im Gewerbegebiet Stellplätze nur auf Grundstücksflächen zulässig, die sich an Erschließungsstraßen abgrenzenden Gebäudeseiten anschließen. Für Eckgrundstücke gilt die Einschränkung des Satz 1 nur für eine straßenartige Grundstücksseite.  
5. Grünflächen gem. § 9(1) BauGB:  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsflächen sind die in den landschaftspflegerischen Bebauungsplänen für den 4-stufigen Ausbau der B 49 und für den Bau der L 3322 - Ortsumgehung Obertiefenbach formulierten Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Innerhalb der Grünflächen sind die Anlage von Gräben für die Ableitung von Oberflächenwasser sowie die zur Unterhaltung der Straßen notwendigen Maßnahmen zulässig.  
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:  
6.1 In den als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze in versickerungsrelevanten Bauebenen zu befestigen (z.B. Rasterkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Plaster mit einem Mindestgehalt von 30% oder Gesteinssplitt), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.  
6.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großblättriger Laubbau (3 x v. 14 - 16 cm Ø) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzraster angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.  
6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
Die Entwicklungsziele sind in den landschaftspflegerischen Bebauungsplänen für den 4-stufigen Ausbau der B 49 und für den Bau der L 3322 - Ortsumgehung Obertiefenbach sowie im landschaftspflegerischen Planungsbeftrag zum Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“ definiert. Die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen sind durchzuführen.  
6.4 Bei Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Arten alter Baumgärten zu verwenden.  
7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:  
Entlang der richtungstypischen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens 5 m breite Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind als 3-reihige Baumbrustpflanzungen anzulegen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 1 m<sup>2</sup>. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zweifach festgesetzten Baumbrustpflanzungen können angerechnet werden.  
8. Zuordnung gemäß § 9(4) Satz 2 BauGB:  
Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

**IIb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):  
1. In den als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Bei Dachabdeckungen ist die Verwendung zementfarbener Materialien unzulässig. Zulässig ist die Verwendung von Materialien in dunklen Farben (Schwarz, Anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun). Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
2. Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind flächendeckend unzulässig.  
3. Gebäudeseitenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind verputzt zu gliedern (z.B. durch Gebäudeverlässe, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünnungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

**§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):**  
1. Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Horstzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.  
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterseite der Einfriedung einhalten. Mauersockel sind unzulässig.  
3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebszäune und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.  
4. Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m.

**§ 3: Errichtung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO):**  
1. Bei der Beflaggung der Grundstücksflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Arten alter Baumgärten zu verwenden.  
2. In den als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>. Die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.  
3. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzübergreifende Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.  
4. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubbäumen einzurichten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entgegen sind.

**§ 4: Verwendung von Erdarbeiten (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):**  
Anfallender Erdhaubut ist, unter Berücksichtigung von § 80 HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden; § 9(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

**IV. Nachrichtliche Übernahme:**  
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Trinkwasser-gewinnungsanlage der Stadt Limburg vom 12. August 1987, die Schutzanordnung (StAnz. Nr. 38, S. 1974) ist zu beachten.

**V. Hinweise:**  
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisrat anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

**V. Verfahrensvermerk**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	23.02.2000
2. Ortsliche Bekanntmachung	20.10.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 23.10.2000 bis 03.11.2000
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	20.11.2000
5. Ortsliche Bekanntmachung (1. Offenlage)	22.12.2000
6. Entwurfsoffenlage	vom 02.01.2001 bis 05.02.2001
7. Ortsliche Bekanntmachung (2. Offenlage)	06.07.2001
8. Zweite Entwurfsoffenlage	vom 23.07.2001 bis 03.08.2001
9. Satzungsbeschluss	29.10.2001
10. Inkrafttreten	04.10.01

Beselich, den 02.10.01

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

**Legende zum Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“**

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. G. BERBERT  
Planungsbüro • Stadtplanung • Landschaftsplanung  
35480 Limburg • Leibgärten  
Tel. 06531/9000 • Fax 06531/9000 • E-Mail: P.Berbert@pbg.com