



# Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach

## Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“, 4. Änderung

### Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



#### I. Rechtsgrundlagen

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

#### II. Zeichenerklärung:

##### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

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

##### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- GRZ
- Grundflächenzahl
- FH<sub>max.</sub>
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

##### Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsräume und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- hier: Regenrückhaltebecken

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Beselich für die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen.

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

- Maßnahmen vgl. Textfestsetzung Ziffer 3.3

##### Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1)25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen

##### Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone (§ 9(1) FStrG)
- Baubeschränkungzone (§ 9(2) FStrG)

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
- Ausschluss von Nutzungen:
  - Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Bordelle und bordellartige sind unzulässig.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen ohne bodennahe Emissionen zulässig, bzw. nur Betriebe und Anlagen, bei denen bodennahe Emissionen erfasst und in den freien Luftstrom abgeführt werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 16 m über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
  - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist pro Baum eine mindestens 6 qm große Pflanzinsel vorzusehen.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die Entwicklungsziele sind in den landschaftspflegerischen Begleitplänen für den 4-stufigen Ausbau der B 49 und für den Bau der L 3322-Ortsumgehung Obertiefenbach sowie im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“ definiert. Die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen sind durchzuführen. Die für die Ableitung von Niederschlagswasser notwendigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. offene Gräben, Mulden, vorhandener Vorfluter) sind innerhalb der Flächen zulässig.
  - Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.
  - Innerhalb der nach dem Bauordnungsrecht einzuhaltenen seitlichen Abstandsflächen sind mindestens 3 m breite Grünflächen in Form von Laubstrauchhecken anzulegen. Die Anpflanzungen werden auf die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzulegenden Pflanzungen angerechnet. In den Grünstreifen ist die Anlage von offenen Mulden oder Gräben zur Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelaßnahme zugeordnet

##### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
  - Für Dacheindeckungen bei geneigten Dächern ist die Verwendung zementfarbener Materialien unzulässig; zulässig ist die Verwendung harter, nicht glänzender Materialien in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun, dunkelrot). Bei allen Dachformen ausdrücklich zulässig sind Dachbegrünungen und der Aufbau von Solar-/ Photovoltaikanlagen.
  - Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
  - Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind zu gliedern. Als gliedernde Elemente kommen z.B. in Betracht:
    - Gebäudeversätze,
    - Vorbauten - und Rücksprünge,
    - Fassadenverkleidungen,
    - unterschiedliche Farbgebungen,
    - Fassadenöffnungen,
    - Fassadenbegrünungen.
 Gliedernde Elemente sind im Abstand von höchstens 15 m vorzusehen.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):** Einfriedungen sind als geschlossene Laubstrauchhecken und als Zäune zulässig (einzeln oder in Kombination). Gebaute Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m über Gelände.

#### § 3 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 5 am. Die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen werden angerechnet.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölzen einzuzüchten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets TB III Beselich-Obertiefenbach, WSG-ID 533-002, und innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets TB Limburg-Ahlbach, WSG-ID 533-48. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnungen sind zu beachten. Sofern bei Tiefbauarbeiten Recyclingmaterial eingebaut werden soll, ist dessen Verwendung im Hinblick seine Eignung für die Verwendung im Wasserschutzgebiet mit der zuständigen Dienststelle beim Landkreis (Wasser-, Boden- und Immissionsschutz) abzustimmen.

#### V. Hinweise:

##### Denkmalschutz:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

##### Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz:

Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt müssen gemäß § 13 Abs. 3 HBO den zweiten Rettungsweg baulich vorsehen, so lange die Feuerwehr nicht über die erforderlichen Rettungsgeräte (wie Hubrettungsfahrzeug) verfügt.

#### VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	18.02.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	15.03.2013
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 25.03.2013 bis 26.04.2013
4. Beteiligung der Behörden (§ 13 II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 22.03.2013 bis 26.04.2013
11. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	17.06.2013

#### V. Übersichtskarte

(Quelle: www.hessenviewer.de)



Maßstab: <b>1 : 1000</b>	Projekt Nr.: 2.81-65614-01	Index:
	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 29.01.2015	
Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“, 4. Änderung		Datum: -----
<b>Satzung</b>		Unterschrift: -----
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		
Format: DIN A1	gezeichnet/geprüft: gesehen:	Tag: Name: C.M./A.R.
		Plandatum: 29/01/2015