Gemeinde Beselich, OT. Obertiefenbach
Bebauungsplan „Oben in der Aue“

Maßstab 1:1000

	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH_{max}	Bauweise	
1	SO_{Pflege}	0,4	0,8	II	6 m	o	---
2	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	o	E

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

Zeichenerklärung:

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 2 — Flurnummer
- 429 — Polygonpunkt
- 25 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO_{Pflege} — Sondergebiet, Zweckbestimmung Altenpflegeheim

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $TH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (1)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- hier: Rad-/Fußweg, wassergebunden befestigt
- Straßenbegrenzungslinie

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)14 BauGB)

- hier: Zweckbestimmung Elektrizität
- hier: Zweckbestimmung Gas

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- hier: öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- hier: Entwicklungsziel naturnahe Parkanlage vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.1)
- hier: Entwicklungsziel naturnahe Bachgestaltung vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.2)
- Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
- Anpflanzen von standortgerechten Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Wasserfläche, hier: Graben (Tiefenbach)
- von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- WSG III — Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

1337

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

(1) Gem. § 9(1)1 BauGB:
Die Traufhöhe wird ermittelt in der Gebäudemitte über dem bergseitigen Anschnitt des aufgehenden Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke.

(2) Gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO:
In den als SO_{Pflege} festgesetzten Teilen des Plangebiets ist der Bau und der Betrieb eines Altenwohn- und -pflegeheims zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung von Unterkünften für Pflegepersonal und Aufsichtspersonen.

(3) Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche in den als WA festgesetzten Teilen des Plangebiets sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßflächenzahl nicht mitzurechnen.

(4) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(4.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Ausgenommen sind die Bereiche innerhalb den als festgesetzten Teilen des Plangebiets, bei denen aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen anderere Befestigungsarten notwendig sind.

(4.2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.

(4.3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

(4.3.1) Naturnahe Parkanlage: Je angefangene 250 m² Fläche sind autochthone Laubbäume der Weich- und Hartholzaue (z.B. Stieleiche, Esche, Vogelkirsche) anzupflanzen.
Mindestens 25% der Freiflächen sind als 1-schürige Wiesenflächen zu gestalten, die übrigen Flächen sind abschnittweise alternierend zu mähen.
Innerhalb der Fläche ist eine flache Mulde auszubilden, in der anfallendes Niederschlagswasser und das überschüssige Wasser der Zisternen (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.4) aufzufangen ist und über eine Fließrinne dem Tiefenbach zugeleitet wird.
Parallel zur Grenze der Parzelle 29 (Fußweg) ist ein 5-reihiger Gehölzstreifen anzulegen, in dem alle 15 m ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

(4.3.2) Naturnahe Bachgestaltung: Die im Bachbett vorhandenen Betonhalbschalen sind zu entfernen und durch Natursteine zu ersetzen. An den Gewässerufern sind wechselseitig Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 3 - 5 Erlen, anzupflanzen sowie 3 weitere Strauchgruppen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, bei denen der Anteil der Weidengehölze mindestens 30% beträgt. Die Uferböschungen sind abschnittweise alle 5 Jahre zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren.

(4.4) Zuordnung gemäß § 8a(1) Satz 4 BNatSchG: 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 Sammelmaßnahme zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO):

(5) Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:

(5.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 1 HBO:
- Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefereindeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind nur in einer Länge bis zu maximal 1/3 der Länge je Dachfläche zulässig, wobei die Einzellänge der Aufbauten/Einschnitte 3 m nicht überschreiten darf.

(5.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO:
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden. Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke sind zulässig, sofern ein Mindestbodenabstand von 15 cm eingehalten wird. Mauersockel sind unzulässig.

(5.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 5 HBO:
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
- Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sowie mindestens 10% der Fassaden der Hauptgebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

(5.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO:
Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist in die Rückhaltemulde in der Parkanlage (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.3.1) zu leiten.

C. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzgebietsanordnungen vom 05.03.1965 (Obertiefenbach) und vom 17.09.1969 (Niedertiefenbach); die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 27.06.1996 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg – Katasteramt Weilburg – im Auftrag:

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 06.09.95 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.02.96 in den amtlichen Mitteilungen.

Siegel der Gemeinde

Beselich, den 17. 09. 96 — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in den ..... in der Gemeindeverwaltung vom 12.02.96 bis 01.03.96 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ..... vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Beselich, den 17. 09. 96 — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung: Der Planentwurf wurde gem. § 3(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 13.05.96 bis 15.06.96 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 03.05.96 in den amtlichen Mitteilungen.

Siegel der Gemeinde

Beselich, den 17. 09. 96 — Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß: Der Planentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 17.09.96 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Beselich, den 17. 09. 96 — Bürgermeister

5. Anzeigevermerk:

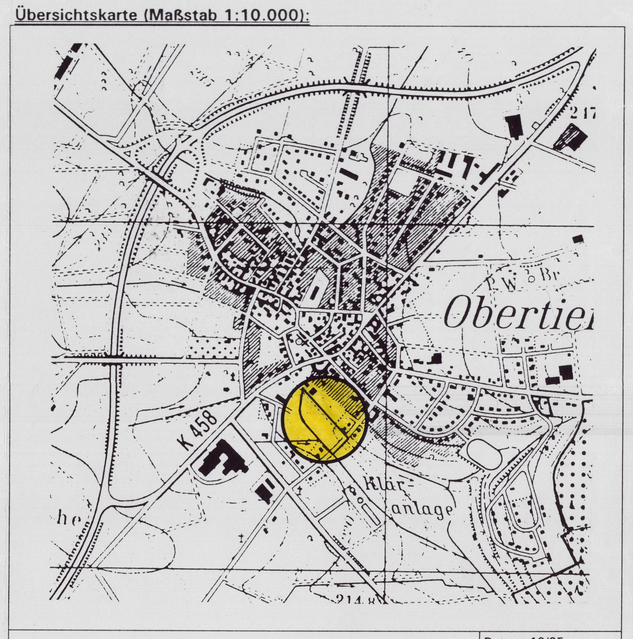
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 23.12.1996 - 610-b d04/01 - Regierungspräsidium Gießen im Auftrag

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17. Jan. 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Beselich, den 17. Jan. 1997 — WAHL — Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Gemeinde Beselich, OT. Obertiefenbach
Bebauungsplan „Oben in der Aue“
- Satzung -

Datum: 10/95
zul. überarb.: 8/96
bearbeitet: A. Richter
gezeichnet: I. Wißner
geprüft:
Plangröße (in cm): 91×74
Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30