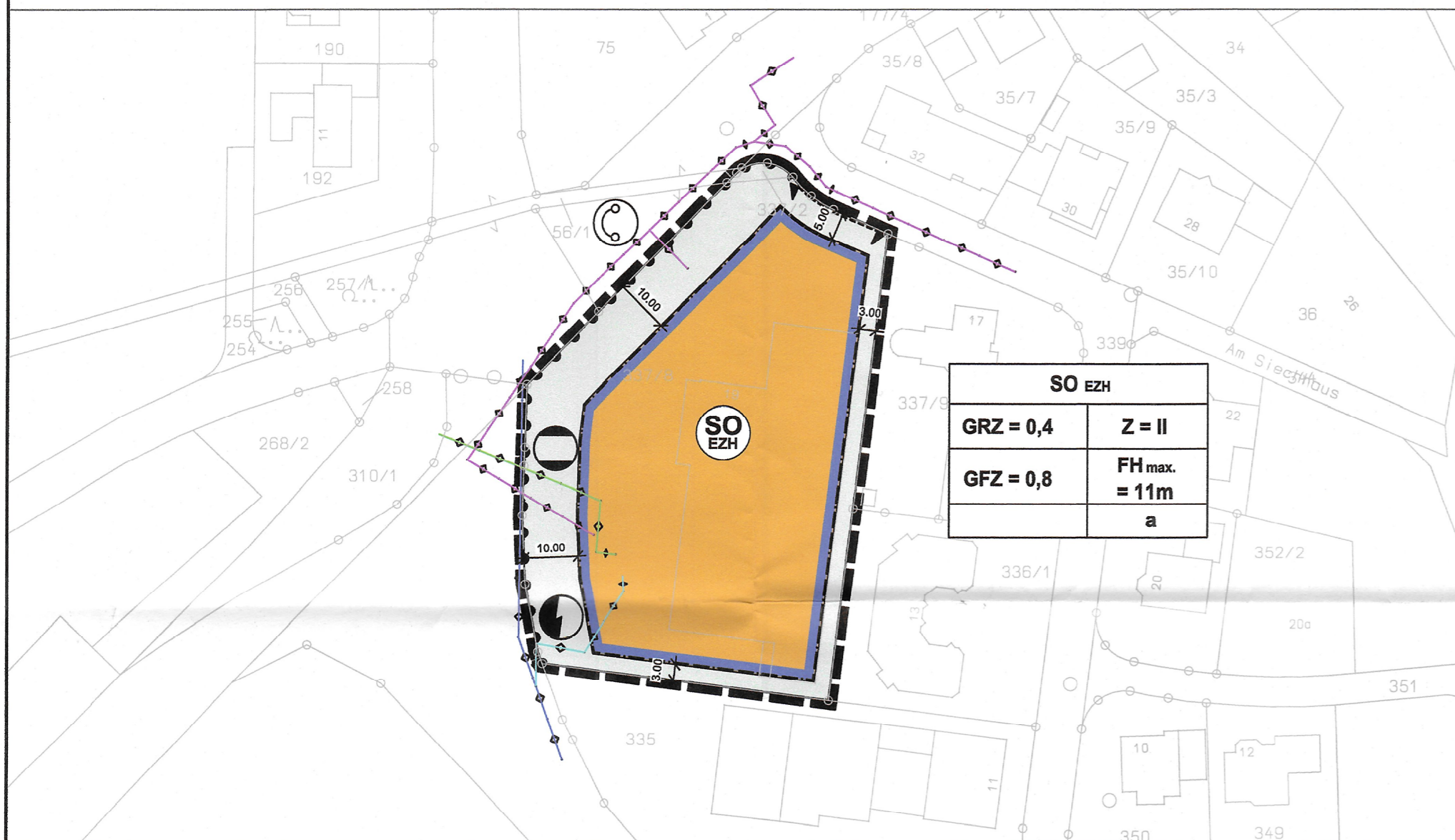


# Gemeinde Beselich

## Bebauungsplan "Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14" 5. Änderung Vereinfachte Änderung § 13 BauGB



### LEGENDE

#### Katasteramtliche Darstellungen

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

#### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO EZH Sondergebiet Nahversorgung

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z = II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax. Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über dem Erdgeschoss-Rohfußboden

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

- a Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
- a abweichende Bauweise s. Textfestsetzung Nr. 3.1

##### Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9(1)11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Unterirdische Versorgungsleitungen:
- Telekommunikation
- Gasleitung Mitteldruck
- Stromleitung 20 KV
- Stromleitung 1KV

### VERFAHRENSÜBERSICHT

**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 16.12.2022.

**BEKANNTMACHUNG**  
des Aufstellungsbeschlusses im Beselicher Wochenspiegel am 16.02.2024.

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ... bis einschließlich ...

**BEKANNTMACHUNG**  
der Öffentlichkeitsbeteiligung im am

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ... bis einschließlich ...

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

**ENTWURFSBESCHLUSS**  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am ...

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024.

**BEKANNTMACHUNG**  
der Offenlegung im Beselicher Wochenspiegel am 16.02.2024.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024.

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

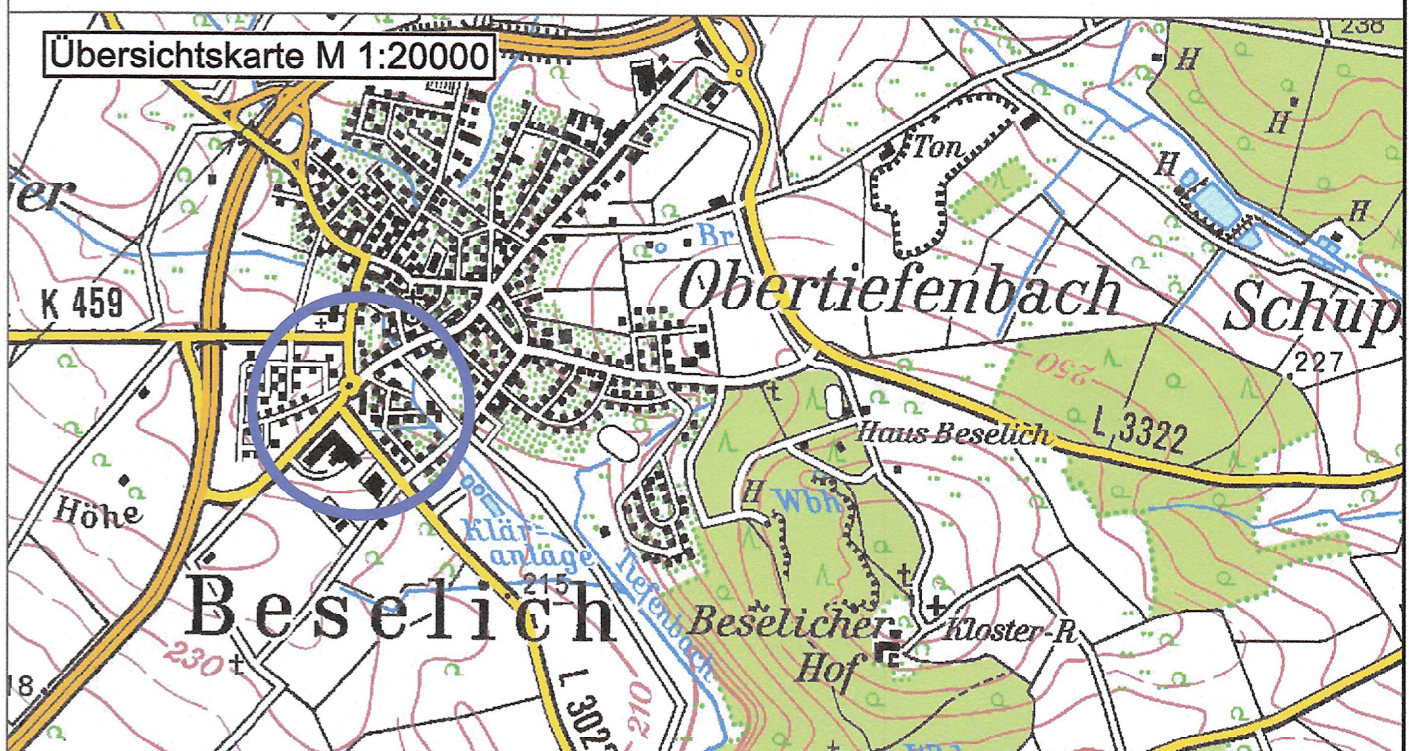
**SATZUNGSBESCHLUSS**  
gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 29.04.2024.

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand  
Michael Franz  
Bürgermeister

**RECHTSKRÄFTIG**  
mit Bekanntmachung im Beselicher Wochenspiegel am 21.02.2024.



Gemeinde Beselich, OT Obertiefenbach  
Bebauungsplan  
"Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14"  
5. Änderung

Planverfasser:  
KUBUS Planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Maßstab: 1 : 1000  
Planstand: Satzung  
Format: 630 / 680 mm  
Plandatum: 15.04.2024  
Projektnummer: 2.81-65614-11

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanzVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Hessisches Ausführungsgesetz zum  
Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
Hessisches Wassergesetz (HWG),  
Hessische Bauordnung (HBO)  
in der bei der maßgeblichen Auslegung  
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (SO<sub>EZH</sub>) festgesetzt. Darin sind zulässig:
  - Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm,
  - Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossene Gastronomie (z.B. Bäckerei, Café),
  - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe),
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Wohnungen und Wohngebäude,
  - Räume und Gebäude für freie Berufe,
  - die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)  
Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Es gilt die offene Bauweise.  
Abweichend ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- Erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Landesrechtliche und fachgesetzliche Abstandsvorschriften bleiben einschließlich normierter Ausnahmeregelungen unberührt (z.B. § 6 HBO, § 23 HStrG).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)  
Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorzugsweise an der Grundstücksgrenze entlang der L 3022 (Niedertiefenbacher Straße).

#### Hinweise:

**Denkmalschutz:**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage (Tiefbrunnen) der Stadt Limburg, Stadtteil Ahlbach. Die Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 13.08.1987 (StAnz. Nr. 39 S. 1974 ff.) sind zu beachten.

#### Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.