

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
 z.B.: Fl. 5 Flurnummer
 z.B.: 95 Flurstücknummer
 Flurstücksgrenze
 Gebäude

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches-Erweiterungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB)
- Sondergebiet § 11 Abs. 1 BauNVO Zweckbestimmung: Sportanlage
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 16 (5) BauNVO]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
- Öffentliche Fläche für das Parken
- Zufahrtswege

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- zu pflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB
- zu pflanzende Sträucher § 9 (1) 25a BauGB
- zu erhaltende Sträucher § 9 (1) 25b BauGB
- zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25b BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Anlage einer Steuobstwiese
- Wald § 9 (1) 18 BauGB
- unterirdische Leitung § 9 (1) 13 BauGB

Hinweis
 Standort Flutlichtmasten

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Selters MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN Gemarkung Haintchen Für das Gebiet 1. Änderung "Sportgelände Haintchen"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 3 BauGB
 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
 Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportanlage"
 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 16 (5) BauNVO]
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
 Grundfläche gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
 Grundfläche für Sportplatz: max. 6470 m²
 Grundfläche für Sprunggrube mit Anlauf: max. 22 m²
 Grundfläche für Tennisplätze: max. 2650 m²
 Grundfläche für Funktionsgebäude/Vereinsheim/Turnhalle: max. 1000 m²
 Grundfläche für Schiedsrichterhütte am Sportplatz: max. 30 m²
 Grundfläche für Wege: max. 500 m²
 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO: 1
 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO als Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf den am Gebäude anstehenden höchsten Geländepunkt des derzeitigen Geländes:
 für Funktionsgebäude/Vereinsheim/Turnhalle max. 9 m
 für Schiedsrichterhütte am Sportplatz max. 3 m
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die vermaßen Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hausneigungsüberdachungen mit Auskragungen oder Erker bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
 Die Bauweise wird als "offen" gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr gem. § 9 (1) 11 BauGB
 Die zum ordnungsgemäßen Betrieb der Sportanlage erforderlichen Stellplätze sowie deren Zufahrten werden gem. § 9 (1) 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Fläche für das Parken" und "Zufahrt" festgesetzt.
- Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)
 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b und 20 BauGB

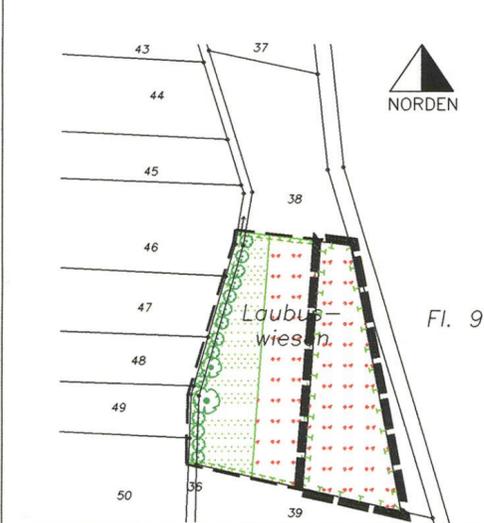
A. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche
 Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen im Sinne der Eingriffminimierung nur im für den betrieblichen Ablauf unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile sind ausschließlich leistungsfähige, wasserdurchlässige Deck- und Tragschichten vorzugsweise Schotterrasen (Abdruckwert ≤ 0,5) zulässig.

B. Nicht versiegelte Freiflächen
 a) Die nicht für die festgesetzten Sportanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Anlagen vorgesehenen Flächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
 b) Alle nach Herstellung der Anlagen vorhandenen bzw. festgesetzten Grün- und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

C. Pflanzhaltung
 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzhaltung sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang artgleich nachzupflanzen. Die im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze bestehenden krautigen Saumstreifen sind durch eine abschneitweise Mäh- in 3 jährigen Turnus extensiv zu pflegen. In jeder Phase der Bauführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

D. Pflanzgebiete
 a) In dem entsprechenden der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebiet für Einzelbäume und Büsche) sowie wie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
 b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes (siehe Begründung) zu erfolgen.
 c) Auf den nach § 9 (1) 25 a gekennzeichneten Flächen sind nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Flächengrößen mehrreihige Gehölzriegel mit Baumgehölzen als Überhälter anzupflanzen. Ostlich des Sportplatzes ist eine 5 m breite Hecke aus Sträuchern (2 x v, 60-100 cm, 1 Stck/m²) anzulegen.
 d) Mindestens 60 % der gesamten Fassadenflächen des Funktionsgebäudes -Fußball- ist mit Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste zu begrünen.
 e) Dachflächen bis 20° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Holzdächer.
 f) Die im Zuge der Herstellung der geplanten Tennisplätze entstehenden Böschungen sind mit standorttypischen Sträuchern der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

E. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Biotopentwicklungsaufgabe nach § 9 (1) 20 BauGB
 Folgende Biotopkomponenten sind zu entwickeln:
 1. Entwicklung eines Streuobstbestandes auf ca. 2.900 m². Hierbei sind standorttypische Lokalsorten gem. - Artenverwendungsliste zu pflanzen. Pro 100 m² ist ein Obstbaum-Hochstamm (min. 12 cm Stamm) zu pflanzen. Als Unterwuchs: Extensive Mähwiese einschürig.
 2. Pflanzung einer 4 - 7 reihigen landschaftstypischen Hochhecke entlang der randlichen Begrenzung des in Punkt 1 festgesetzten Streuobstbestandes mit 2-3 m breiten Saumstreifen zum Streuobst hin.
 3. Gliederung des festgesetzten Streuobstbestandes durch die Anlage von zwei, jeweils 15 m langen und 5 m breiten Hochheckenelementen gem. Planzeichnung.
 F. Zuordnungsfestsetzung gem. § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB
 Die nach § 9 (1) 25 a getroffenen Pflanzgebote mit Ausnahme derer östlich entlang des Großspielfeldes sowie die nach § 9 (1) 20 festgesetzten Biotopentwicklungsaufgaben werden durch Erweiterung des Vereinsheim/Turnhalle bedingten Eingriff zu 10 % und den durch die Herstellung der geplanten Tennisplätze bedingten Eingriff zu 80 % zugeordnet.



Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen in sonstigen Geltungsbereich zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB

Gemäß § 9 (1) 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Fläche: 1.120 m²
 Maßstab: 1 : 1 000
 Ausgangsbiotop: Fichtenreinbestand mit vorgelegter Extensivwiese am Herrenwiesboch angrenzend

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bereits festgesetzte Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sportgelände Haintchen"
- Maßnahme für 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände Haintchen"
- Sukzessiver Umbau des vorhandenen Fichtenreinbestandes zu einem standorthemischen Buchenwald
- Fläche: 1.120 m²
- Extensivwiese
- zu erhaltendes Gehölz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- zu pflanzende Schwarzerlen

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege

- Der vorhandene Fichtenreinbestand ist sukzessiv in standorthemischen Buchenwald umzubauen.
 Die zu entwickelnde Waldgesellschaft ist an die potentielle natürliche Vegetation anzupassen.
 Die Entwicklungsmaßnahme wird durch das zuständige Forstamt durchgeführt.
- Erhaltung der vorhandenen Extensivwiese durch eine maximal 2-schürig jährliche Mäh.
- Entlang des Herrenwiesboches sind Schwarzerlen im Abstand von 2 m zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden gemäß der räumlichen Aufteilung in der Planzeichnung die auf Flur 9, Flurstück 38 i.w. festgesetzten Ersatzmaßnahmen, der Erweiterung der Turnhalle der Neuanlage von Stellplätzen sowie den Eingriffen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGB-ÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZschVerordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechtes der Raumordnung (BauRO) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 755).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 429).
- Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 192, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I S. 191) und daraus folgende Satzungen.
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270).

Artenverwendungsliste für Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE für die Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (< 25 m)

Acacia platylocha	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche	tro	fr	fe
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	fe
Quercus robur	- Stieleiche	tro	fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde	tro	fr	fe

f) MITTLERE BÄUME (10 - 25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche	tro	fr	fe

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	fe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	fe

d) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Zapfen	SIBIRISCHEN			
Erbacher Mastpappel	Kosaßna Föhre			
Haugspindel	Schneiders Spille			
Gelber Edel	Dobbinasse			
Rote Schleierweide	Gebirgs Gasse			
Landsberger Renette	Binnen			
Beitische	Paraboline			
ONTARIO	Grün von Paris			
Schöner aus Boskoop	Käufelchen			
Odenburger	Gelbes Butterbrot			
Rheinischer Winterarborvit	Nordduser Winterföhre			
Rheinischer Bohnapfel	Oberrheinische Weinbörle			
Jakob Föhre	Stuttgarter Gebirg			
Roter Boskoop	Philippbirne			
Köler Wilhelm	Wittans Christbirne			
Pinz Albrecht				
Spielring				
Pflaumen				
Wangenhains Frühweische				
Schloßbergweische				
Hausweische				

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Carinus ovulata	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus sanguinea	- Hagebutte (zweigriffig)	tro	fr	fe
Prunella spinosa	- Weißdorn (stänglig)	tro	fr	fe
Salix caprea	- Salweide	tro	fr	fe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	tro	fr	fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fr	fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hortföhre	tro	fr	fe
Eurotia europaea	- Pfaffenblüchen	tro	fr	fe
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	tro	fr	fe
Prunus spinosa	- Schwarzen	tro	fr	fe
Rosa canina	- Hundrose	tro	fr	fe
Rosa pimpinellifolia	- Schwarze Hölunder	tro	fr	fe
Viburnum lantana	- Wollig Schneebeil	tro	fr	fe

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Krotbeere	tro	fr	fe
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	fe
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	fe

h) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu	fr		
Vicia minor	- Kleines Immergrün	fr		

i) SCHLINGPFLANZEN

Demotia ulmbo	- Waldrebe	fr		
Hedera helix	- Efeu	fr		
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr		

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

A. Bauform

- Für das Pflanzgebiet sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Dachneigung 10-30°
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Heide und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem dem Deckungsmaterialien oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
- Bauelemente mit umweltschädlichen Bestandteilen (z.B. Abest) sind auszuschließen.
- Putze und Anstriche sind in gedeckten landschaftsangepaßten Farben auszuschießen.

B. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasser-speichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen. Der Einbau von Brauchwasserzunutzungen wird vorgeschrieben. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Schiedsrichterhütte am Sportplatz.

C. Grundstückseinfriedigungen und Freiflächen

- Bollengänge sind als Maschendrahtzaun mit max. 6 m Höhe über am Zaun anstehender OOK zulässig. Sonstige Einfriedigungen der Sportanlage sind als hinterplanter Maschendrahtzaun mit max. 4 m Höhe zulässig.
- Nicht für bauliche Anlagen oder Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzte Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

D. Werbeanlagen
 Anlagen zum Zwecke der Leuchtklame sind unzulässig.

Verfahrensrichtlinie:	Datum
Änderungsbeschuß [§ 2 (1) BauGB]	06.06.2001
Örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	22.06.2001
Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. [§ 3 (1) BauGB]	27.06.2001 und 10.07.2001
Örtliche Bekannborte der Auslegung, einschl. Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	17.09.2001 bis 10.07.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] und gleichzeitige Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	27.09.2001 und 31.10.2001
Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB] - Abwägungsbeschuß	17.12.2001
Satzungsbeschuß gem. [§ 10 BauGB]	17.12.2001
Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen und Bedenken gem. [§ 3 (2) BauGB]	
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 12 BauGB]	17.04.2004
Kotasteramt Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskotasters übereinstimmen.	26.8.02
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Selters	
Selters, den 19.07.2004	
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]	
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde amörtlich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorstand der Gemeinde Selters	
NN P 13.07.2004 NT 15.07.2004	
Selters, den 19.07.2004	

SLE-CONSULT
 Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
 Landschaftsplanung
 Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Bebauungsplan 1. Änderung "Sportgelände Haintchen" Gemarkung Haintchen			
Planungsträger: Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters		Maststab: 1:1000 Plan-Nr.: Zeichner: MW Datum: Dezember 2001	
Planbezeichnung: Bebauungsplan 1. Änderung			
Rechtsplan			
CAD-Datei: Selters/Haintchen/1.Änderung Sportplatz/Rechtsplan			
Planung: Zeichn.-Nr.: 1			
Geprüft:			