

WA	II
0,3	0,7
o	5°-30°

Gemeinde Selters, Ortsteil Münster Vorhabenbezogener Bebauungsplan MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG Für das Gebiet "Münsterfeld"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Nutzungsbeschränkungen, zulässige Nutzungen
	GRZ	GFZ	Z	
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,3	0,7	II	Die zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO beschränkt auf die gemäß Durchführungsvertrag festgesetzten Nutzungen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO Bauschlössereien, Schreinerereien, Zimmerereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

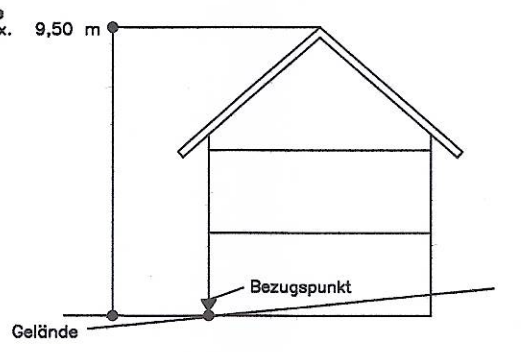
2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) = 9,50m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende natürliche Geländeebeniveau.



3. Festsetzungen gem. § 12 (5a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Durchführungsvertrag ist eine Lagerhalle in Verbindung mit einem ortsnahen nicht störenden Handwerksbetrieb (Elektro, Systemtechnik, Elektroheizung) zulässig. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die laut Planzeichnung dargestellte Fläche ist zugunsten des Erschließungsträgers mit Leitungsrechten zu belasten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugentiefe). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

7. Immissionschutz gem. Bundesimmissionschutzgesetz

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten:

tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z.B.: Fl. 3 Flurnummer
z.B.: 61/24 Flurstücknummer
Bauliche Anlage

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0,3	0,7
o	5°-30°

Art der baulichen Nutzung

WA	II
0,3	0,7
o	5°-30°

Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]

Dachneigung

o=offen

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche [§ 9 (1) 21 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

unterirdische Leitung der Telekom

unterirdische Leitung der Syna

unterirdische Leitung der Syna

unterirdische Leitung Wasser

Hinweis

geplante Bauliche Anlage, Halle

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 1.310 m²
Baufläche WA	= 875 m²
bebaubar gem. GRZ 0,3	= 262 m²
Freifläche	= 613 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 131 m²	
Freifläche min. 482 m²	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern	= 285 m²
Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche	= 150 m²

8. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a. und b. und BauGB

8.1 Umfang und Grad der Verriegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser brunnentieflich zu versickern. Soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, sollen teil-verriegelnde Deck- und Tragschichten verwendet werden.

8.2 Nicht verriegelte Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen

8.3 Pflanzgebiete mit Pflanzbindungen und Pflanzenhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

Es sind private Grünflächen mit Anpflanzungsgebot festzusetzen. Hier sind je laufende 10 m Länge je 1 mittel- oder großblättriger standortgerechter Laubbau und je 10 m² Fläche mind. 5 Strücker zu pflanzen. Auf mind. 15% der Grundstücksfläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 250 m² Fläche ein groß- oder mittelblättriger standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen. Die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern hat nach Maßgabe der Artenvervielfältigung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist die Anhang der Begründung beizufügen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollten extensiv begrünt werden.

8.4 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszusparen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen Lebendeneinfriedungen hergestellt werden.

8.5 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. **Bauform**

1.1 Dächer

- Es sind Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 5° - 30° zulässig.
- Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist max. 1 Hinweisschild zu Werbezwecken in der Abmessung von max. 2 m x 6 m
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dachdeckung unzulässig.
- Dachdeckungsunterlagen sind nur in den Farben anthrazit, schliefgrau, schwarz, schlieferschwarz, rotbraun, mittelbraun, leuchtgrün, lichtgrau und hellgrau zulässig. Auf Materialien die den Abtrag von Metallionen erwarten lassen ist zu verzichten. Zulässig sind kunststoffbeschichtete Paneeldeckungen.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus hochglänzenden oder reflektierenden Materialien sowie abgebläute oder verspiegelte Verglasungen. Anlagen für aktive oder passive Solarenergieerzeugung sind hiervon ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren soll gem. § 42 HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

2. Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück verläuft werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergundbeschaffenheit. Der Nachweis ist zu erbringen.

3. Es ist zu beachten, dass der Flurstab zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist, wenn es zur Verankerung kommt. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 25 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Verankerung ist im Bauschnitt nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. **Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu einer Entdeckung zu schützen.

2. **Unterhaltspflege**

Die Dichtung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

3. **Verlegen von Leitungen**

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungslösungen und zukünftigen Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerke zu beachten.

4. **Abfallwirtschaft**

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren wird für das Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

5. Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll gem. § 5 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationschichten wieder aufzutragen. Die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit den § 9 - 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

6. **Energieeinsparung / Lüfthygiene**

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandard empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit Photovoltaik oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufttechnischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizsysteme zu verwenden.

7. **Retentionszisternen**

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN - GemBe Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

8. **Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tieferliegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

9. **Erschließung**

Die Schotterdecke des betroffenen Wegeabschnitts des zur Andienung vorgesehenen Feldweges wird im Zuge der Unterhaltungsmaßnahmen erneuert. Der Weg ist in seiner Funktion zu erweitern, die Andienung zur Lagerhalle ist zulässig.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2589), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010), geändert durch Art. 2 G. v. 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), zuletzt geändert durch Art. 5 G. v. 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1999 i. d. F. vom 24. Februar (BGBl. I S. 94 m. w. v. 01. März 2010).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 662), geändert durch Gesetz vom 08. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 428), geändert durch Gesetz vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)

Verordnungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBl. I S. 142, GVBl. II S. 331-1), geändert am 24. März 2010 (GVBl. I S. 119), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 78).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23 S. 548 ff.) in Kraft getreten 24.12.2010.

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 08. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1984 (BGBl. I S. 2705), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	01.03.2012
b) Ortliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	11.04.2012
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	12.04.2012
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16.04.2012
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	21.05.2012
b) Beschluss über die eingegangenen Anträge	16.04.2012
4. a) Ortliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	12.07.2012
b) Übermittlung des Auslegungsgeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	25.07.2012
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	06.08.2012
d) Erschließung	07.09.2012
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anträgen gem. [§ 3 (2) BauGB]	12.12.2012
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	13.12.2012
	12.12.2012

Selters, den 17.12.2012

H. Hartmann
-Bürgermeister-

7. Ortliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB].
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 18.12.2012 und am 21.12.2012 ortlich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 28.07.2013

H. Hartmann
-Bürgermeister-

SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler	Planungsträger:
Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung	Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters

Projektbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich "Im Münsterfeld"
Gemeinde Selters, Ortsteil Münster

Planbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplanung
Planungsträger: H. Hartmann	Planung: H. Hartmann

Maßstab: 1:500	Plan-Nr. 1	Stellungsdatum: 13.12.2012
Bearbeitung: HM		Zeichner: MW

CAD-File: M:\Bau\planung\Selters\Münsterfeld\Rechtsplan\Bldg