

**BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Selters  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
Gemarkung Münster  
Für das Gebiet "Sportgelände  
(Tennis- und Fußballplatz) Münster"**

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN  
DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 (1) BauGB**

1. 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:

Fläche für Sportanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB

Zulässige sind Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken sowie der Versorgung des Gebietes dienen und der Eigenart einer Fläche für Sportanlagen nicht zuwiderlaufen.

Grundfläche für Funktionsgebäude gem. § 16 (2) Nr. 1 BauVO

Funktionsgebäude Tennis: max. 85 m<sup>2</sup>  
Grundfläche für Funktionsgebäude Vereinsheim/Fußball: max. 200 m<sup>2</sup>

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauVO:

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauVO i.V.m. § 18 (1) BauVO als Höchstgrenze der Flurschneise bezogen auf den am Gebäude anstehenden höchsten Geländepunkt des derzeitigen Geländes:  
für Funktionsgebäude Tennis: max. 4 m  
von festgelegten Bezugspunkt aus.  
für Funktionsgebäude Vereinsheim/Fußball: max. 6 m

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die vermög. Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauVO können Hausansatzüberdachungen mit Auskragungen oder Erker bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Die Bauweise wird als "offen" gem. § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt.

3. 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 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Fläche für das Parken" festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauVO)  
Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauVO sind insgesamt zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

A. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstülpten Grundstücksflächen

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen im Sinne der Eingriffsmindernde nur für den betrieblichen Ablauf unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile sind ausschließlich fevertreue, wasserundurchlässige Deck- und Trochschichten (Abfließwert < 0,5) zulässig.

B. Nicht versiegelte Freiflächen

a) Die nicht für die festgesetzten Sportanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Anlagen vorgesehenen Flächen sind gründerisch oder naturnah anzulegen.

b) Alle nach Herstellung der Anlagen vorhandenen bzw. festgesetzten Dick- und Freiflächen sind vor Benutzungsbeginn, wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

C. Pflanzenerhaltung

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzenerhaltung sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang ortsgleich nachzupflanzen. Die im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze bestehenden krautigen Saumstreifen sind durch eine abschrittweise Mahd in 3-jährigem Turnus extensiv zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

D. Pflanzeneinsatz

a) In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebiet für Einzelbäume und Büsche) sowie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang ortsgleich zu ersetzen.

b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes (siehe Begründung) zu erfolgen.

E. Mindestens 60 % der gesamten Fassadenfläche des Funktionsgebäudes – Fußball – ist mit Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste zu begrünen.

F. Dachflächen bis 20° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen.

G. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Biotopentwicklungsfäche nach § 9 (1) 20 BauGB

**Mit B I gekennzeichnete Flächen:**  
Der vorhandene Obetbaumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Abgänge sind ortsgleich nachzupflanzen.  
Ergänzungspflanzung: je 100 m<sup>2</sup> vorh. Wiesenfläche ist ein hochstammiger Obetbaum (12 cm StU) zu pflanzen –  
zuz. als Unterwuchs: Extensive Mähwiese einschürig.

Der krautige Unterwuchs ist extensiv durch jährliche einschürige Mahd im Herbst zu pflegen.

Im Bereich der östlichen Sportplatzbegrenzenden Böschung (Flur 7, Flurstück 14) ist auf 175 m<sup>2</sup> eine min. 4-reihige, 5m breite, standortheimische Hochhecke zu pflanzen.  
=Einzelpflanzung für in 1989 genehmigte Strauchhecke gem. B.Nr.: 0450/99–013 sowie Ausgleich für stoffdegen hergestellte Pflasterung.

**Mit B II gekennzeichnete Flächen:**  
Entlang der ausgewiesenen Parkplatze sind auf rd. 325 m<sup>2</sup> standorttypische Laubbäume sowie standorttypische 4-reihige Strauchgruppen gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Für die vorhandene Extensive Wiese gilt die Nutzungsregelung aus B I.

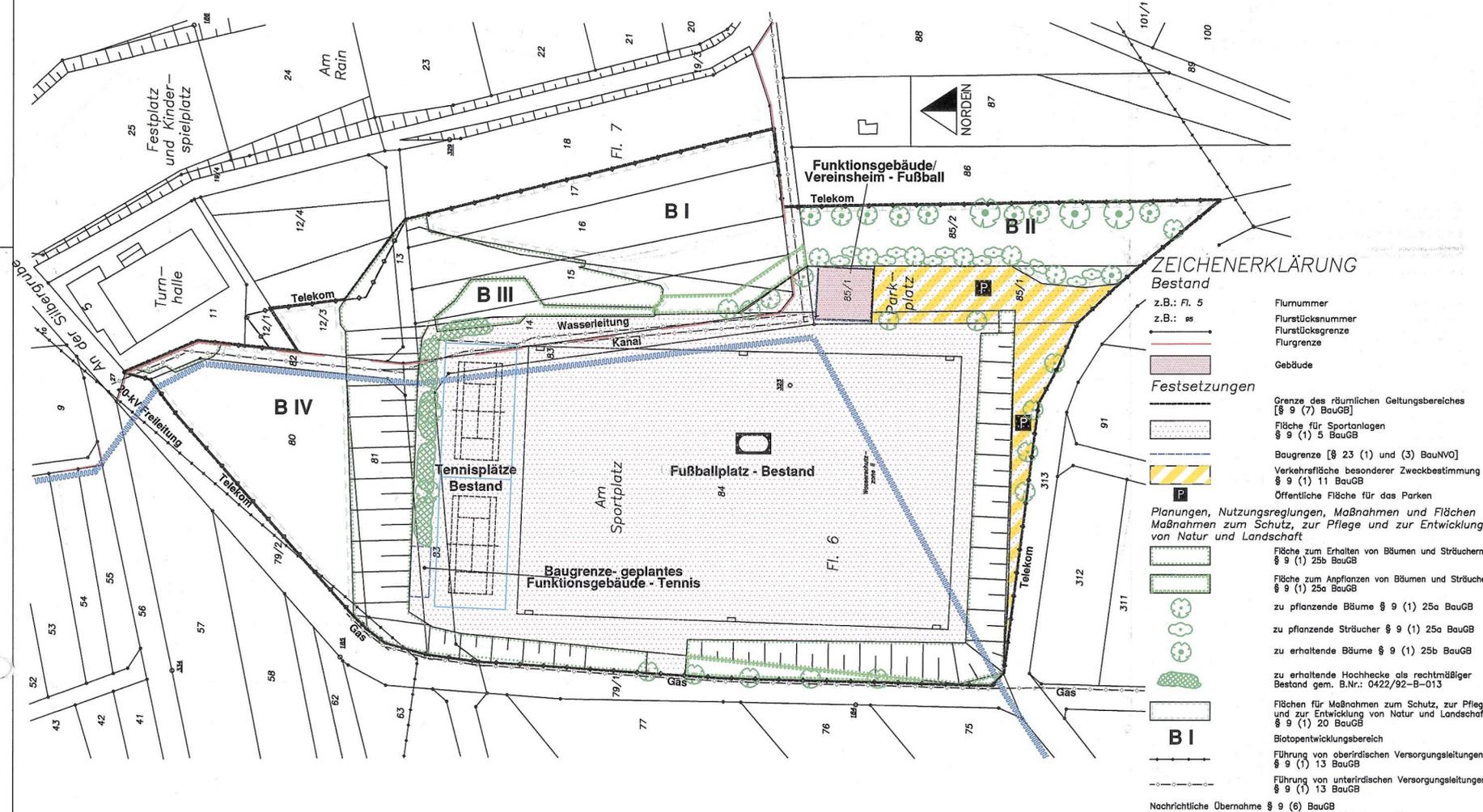
**Mit B III gekennzeichnete Flächen:**  
Ergänzung der angrenzenden Gehölzelemente durch Anlage von Hochheckenstrukturen mit Überhüllern mittels Strauch- und Baumpflanzungen – Arten gem. Artenverwendungsliste – auf einer Fläche von ca. 330 m<sup>2</sup>.

**Mit B IV gekennzeichnete Flächen:**  
Die vorhandenen Gehölz- und Graslandstrukturen sind einer ungelenteten Sukzession zu überlassen.

Die Ungestörtheit der beobachtigten naturbestimmten Eigenentwicklung ist nachhaltig zu gewährleisten.

Eine Ausweitung bildet der Gefahrenbereich nach § 6 Abs. 15 HBO im nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 80. Hier sind die entsprechenden Pflegemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für angrenzende bauliche Anlagen nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt zulässig.

Anlagen gilt für Flurstück 81, eine Waldentwicklung ist hier zu unterbinden.



**ZEICHENERKLÄRUNG Bestand**

Flurnummer  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurgrenze  
Gebäude

**Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB  
Fläche für Sportanlagen § 9 (1) 5 BauGB  
Baugrenze § 23 (1) und (3) BauVO  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB  
Öffentliche Fläche für das Parken  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

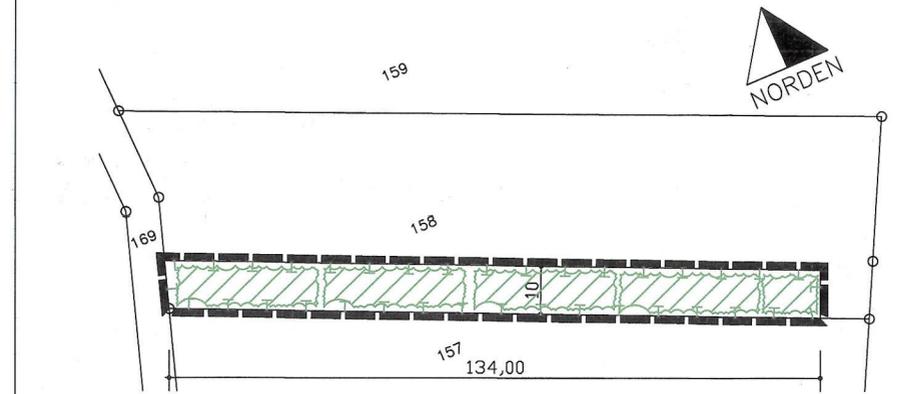
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB  
zu pflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB  
zu pflanzende Sträucher § 9 (1) 25a BauGB  
zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25b BauGB  
zu erhaltende Hochhecke als rechtmäßiger Bestand gem. B.Nr.: 0422/92–B–013

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
Biotopentwicklungsbereich  
Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB  
Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB  
Trinkwasser – Schutzzone II

Ausgleichsfläche/Ersatzmaßnahmen für die vorhandenen, genehmigten Tennisplätze aus weich den Planunterlagen zur Genehmigung vom 16.12.1992 – Bauscheinnummer 0422/92–B–013

Fläche:  
Gemarkung Münster  
Flur 3, Flurstück 158 teilweise  
Fläche: 1.340 m<sup>2</sup>  
Ausgangspitop: Intensivacker  
Maßstab: 1 : 1000



**Zeichenerklärung**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

geplante Hochhecke

- E. Sicherung des Grundwasser
- Die sich aus der festgesetzten Trinkwasserschutzzone II ergebenden Anforderungen sind bei Herstellung, Unterhaltung und Betrieb sämtlicher baulicher Anlagen konsequent zu beachten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 24 GemO i.V.m. § 86 LBauO
- A. Bauforum
- Flur des Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach Dachneigung 10–30°
  - Das Funktionsgebäude –Tennis– ist in Holzbauelementen herzustellen. Eine Unterteilung ist unzulässig.
  - Dachaufbauten sind nicht zulässig.
  - Heile und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Die Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind färblich dem Deckungsmaterial oder der umgebenden Materialien anzupassen.
  - Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z.B. Asbest) sind auszuschließen.
  - Putze und Anstriche sind in gedeckten landschaftsangepassten Farben nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen.
- B. Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser des Funktionsgebäudes Tennis ist über eine getrennte Leitung schadlos aus der Trinkwasserschutzzone II abzuleiten und außerhalb der Schutzzone II im betriebl. Bösungsbereich flächenhaft zu versickern.
- C. Grundstückseinfriedungen und Freiflächen
- Bollengrüne sind als Maschendrahtzaun mit max. 6 m Höhe über am Zaun bestehender GOK zulässig. Sonstige Einfriedungen der Sportanlage sind als hinterplanter Maschendrahtzaun mit max. 4 m Höhe zulässig.
- D. Werbeanlagen
- Anlagen zum Zwecke der Leuchtreklame sind unzulässig.
- E. Beleuchtungs- und Fluchtanlagen
- Zu Verwenden sind insektenfreundliche Niederdruckdampfropfen zu verwenden.

- Denkmalschutz § 20 (3) HDSchG
- Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinfragmente, Sockelreste gefunden werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1998 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBndG) vom 30. Juli 1999 (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 (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 130), geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 490).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baualtipunkte und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 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).
  - Heimische Baurechtung (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 – HNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 428).
  - Heimische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
  - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).

Verfahrens Schritte:	Datum
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	02.10.1998
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	12.09.1997
	13.09.1997
Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	07.10.1997
Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB und gleichzeitige Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes § 3 (2) BauGB	26.03.1998
Ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung, einschl. Ort und Dauer der Auslegung § 3 (2) BauGB	30.10.1998
	31.10.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden § 2 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB	11.11.1998
	blia
	11.12.1998
Prüfung der vorgebrachten Anregungen § 3 (2) BauGB – Abwägungsbeschluss	24.06.1999
Beschluss über die Erneute Auslegung des Entwurfes des Entwurfes des Bebauungsplanes § 3 (2) BauGB	24.06.1999
Erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes § 3 (2) BauGB	26.07.1999
	blia
	09.08.1999
Prüfung der während der Erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen § 3 (2) BauGB – Abwägungsbeschluss	11.09.2001
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	11.09.2001
Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB	05.02.02
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten § 12 BauGB	31.08.02

Für das Verfahren  
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 09.09.2002

Dr. Zabel  
Bürgermeister

Dr. Zabel  
Bürgermeister

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  
"Sportgelände (Tennis- und Fußballplatz) Münster Gemarkung Münster"

Planungsträger:  
Gemeinde Selters  
Rathaus  
85618 Selters

Planbezeichnung:  
Bebauungsplan

Plan Nr.:  
Zeichner: MW

Planungsstand:  
Bekanntmachung

Datum:  
Oktober 2001

CAD-Datell:  
Selters/Münster/Sportplatz/Bekanntmachung

Planung:

Zeichn.-Nr.: 1

Geprüft: