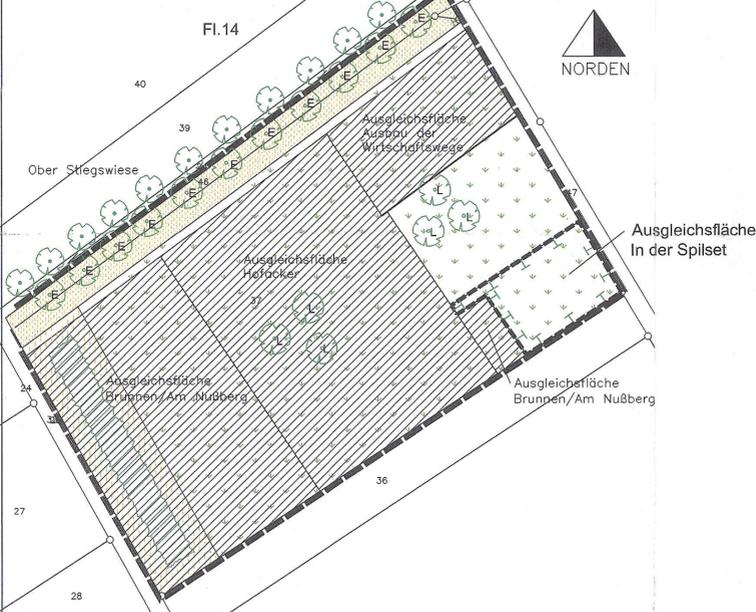


### Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen  
Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:  
Sammelausgleichsfläche:  
Gemarkung Niederselters "Ober Stiegswiese"  
Flur 14, Flurstück 46 und 37 teilweise  
Gesamt: 15.539 m<sup>2</sup>  
Teilbereich "In der Spilset": 846 m<sup>2</sup>  
Maßstab: 1 : 1000



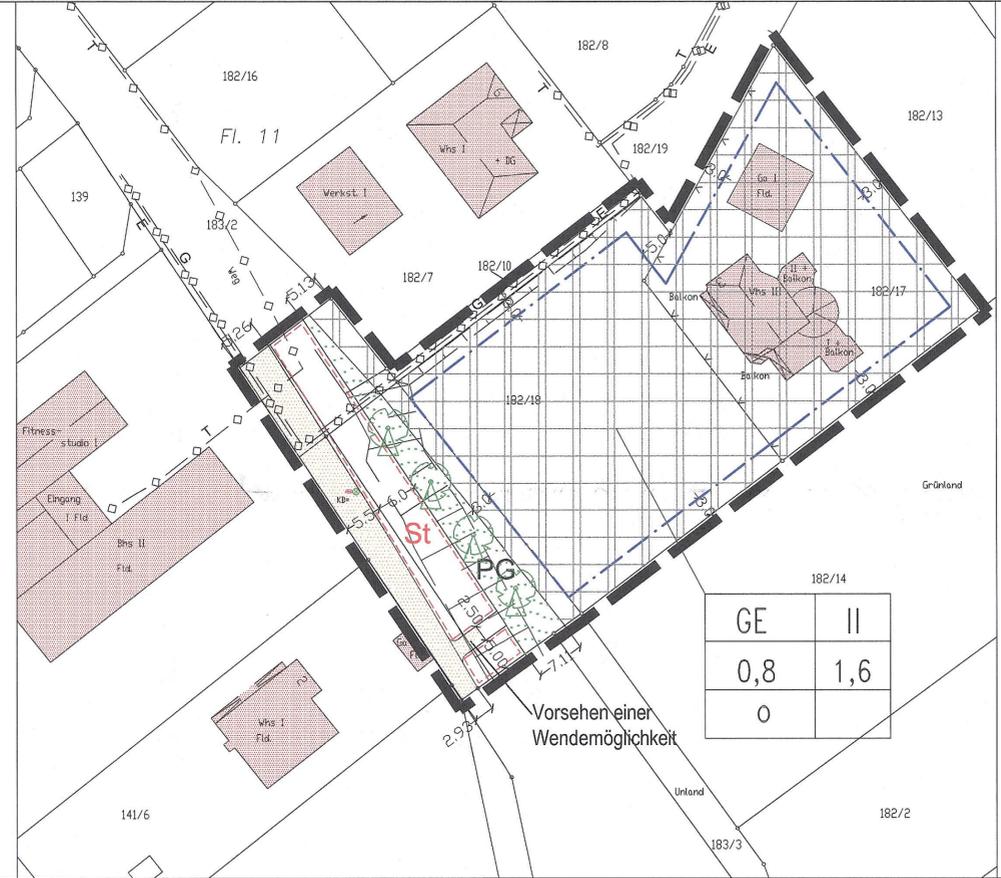
- LEGENDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
  - Anlegen einer extensiven Mähwiese (2 malige Mahd/Jahr)

**Maßnahmen und Pflege**

Anlage und Pflege einer Extensivwiese  
Es ist eine extensive Mähwiese nach vorheriger Aushagerung der Ackerfläche zu entwickeln. Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsatz von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.  
Pflege: Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.

**Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:  
Öffentlicher Eingriff  
Für den Eingriff durch mögliche Versiegelung der neuen Stellplätze wird als Ausgleich zugeordnet:  
Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 37 tlw. Mit insgesamt 846 m<sup>2</sup>



|     |     |
|-----|-----|
| GE  | II  |
| 0,8 | 1,6 |
| 0   |     |

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) 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), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S.1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 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. 885), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) 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), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193)
  - Hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274)
  - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - hENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364).
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) und daraus folgende Satzungen.
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324)
  - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
  - Hessisches Nachbarrechtsgesetz i. d. F. vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417)
  - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001)

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Bestand**  
z.B.: Fl. 11 Flurnummer  
z.B.: 182 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Bauliche Anlage

- Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- Nachrichtliche Übernahme**  
E vorhandenes Erdkabel und Gasleitung der Süwag  
E=Erdkabel, G=Gasleitung  
T vorhandene Telekommunikationslinie der Telekom

## Bebauungsplanänderung der Gemeinde Selters MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Eisenbach Für das Gebiet "In der Spilset"

### A. Ungeänderte Übernahme aus dem Rechtsplan

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

Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet

| Art der baulichen Nutzung                                      | Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO |                    |                        | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO |
|--|---------------------------------------|--------------------|------------------------|---|
|  | Grundflächenzahl                      | Geschoßflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse |   |
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1999 | GRZ                                   | GFZ                | Z                      |   |
| GE Gewerbegebiet GE § 8 BauNVO                                 | 0,8                                   | 1,6                | II                     | o   |

|     |     |  |  |
|-----|-----|--|--|
| GE  | II  | Art der baulichen Nutzung  | Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO] |
| 0,8 | 1,6 | Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]                               | Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]     |
| 0   |     | Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] hier: offen, Gebäude über 50 m Länge zulässig |  |

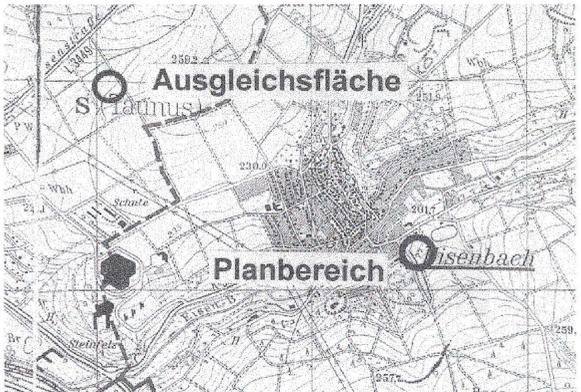
### B. Festgesetzte Änderungen

- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- Wendemöglichkeit
- Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB] Befestigung mit infiltrationsfähigen Materialien
- Private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- Anpflanzen von Obstbäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

- C. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt weiter.
- D. Nachrichtliche Übernahme gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-Ostflügel-in Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

### Übersichtskarte



**Flächendisposition (ca. Angaben)**

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Gesamtfläche          | = 4.270 m <sup>2</sup> |
| Baufläche GE          | = 3.333 m <sup>2</sup> |
| bebaubar gem. GRZ 0,8 | = 2.666 m <sup>2</sup> |
| Freifläche            | = .667 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche        | = .675 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche        | = .252 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze           | = .423 m <sup>2</sup>  |
| Grünfläche            | = .262 m <sup>2</sup>  |
| Grünfläche            | = .262 m <sup>2</sup>  |

| Verfahrensschritte:  | Datum                           |
|--|---------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]   | 26.02.2004                      |
| a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]  | 20.03.2004<br>23.03.2004        |
| 2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]  | 20.03.2004<br>23.03.2004        |
| b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung   | 07.04.2004                      |
| 3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB | 17.05.2004<br>bis<br>21.05.2004 |
| b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen  | 12.07.2004                      |
| 4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]  | 05.05.2004<br>07.05.2004        |
| b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]   | 12.05.2004                      |
| c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]   | 17.05.2004<br>bis<br>21.05.2004 |
| d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB]   | 12.07.2004                      |
| 5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]  | 20.08.2004                      |
| 6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]   | 12.07.2004                      |

Für das Verfahren  
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 08.09.2004

Katasteramt  
Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]  
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. 16.12.2004 NT  
Der Vorstand der Gemeinde Selters 17.12.2004 NWP

Selters, den 28.12.2004

**SLE-CONSULT**  
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

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

Datum: Name: Änderung: Index

Projekt: Bebauungsplanänderung "In der Spilset", Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach  
Planungsträger: Gemeinde Selters, Brunnenstraße 46, 65618 Selters

Planbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung  
Plan Nr.: 1  
Zeichner: M.W.  
Planungsstand: Rechtsplan  
Datum: August 2004

Planungsträger: Dr. Zabel  
Planung: SLE-CONSULT  
Dipl. Ing. Egon Köhler  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung  
Rudolf-Dietz-Straße 13  
65520 Bad Camberg  
Tel. 06434-900400 Fax 06434-900403

Selters\Eisenbach\Spilset\Rechtsplan