

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Selters

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Eisenbach

Für das Gebiet "Turnhalle Eisenbach"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Übergeordnete Gebietskategorie gem. § 1 BauNVO i.V.m § 6 BauNVO:

Mischgebiet

Vorhabenbezogene eingeschränkte Nutzungszulässigkeit gem. § 12 BauGB:

Vereinsturnhalle mit notwendigen und zweckdienlichen Nebeneinrichtungen sowie Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung			
§ 16 BauNVO			
§ 19	§ 20	§ 20	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
GRZ	GFZ	Z	
0,6	0,8	II	o

3. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.

§ 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

auf 9,50 m

Die Höchstgrenze der Traufhöhe wird vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

auf 7,50 m

Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende vorhandenen Geländeneiveau.

4. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a.

und b. und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, es werden teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) empfohlen.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

a) Auf mindestens 20% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.

b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigelegt. Alle neu zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckung nicht zu verwenden.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidung aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasung.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.

3. Anlagen zur Sammlung und Verwendung Von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Neubauten anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, höchstens jedoch 10,0 m³ vorzusehen.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Satzung über die Notwendigkeit einer Teilungsgenehmigung (§ 19 (1) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Turnhalle Eisenbach" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.

2. Denkmalschutz (§ 20 (3) HDSchG)

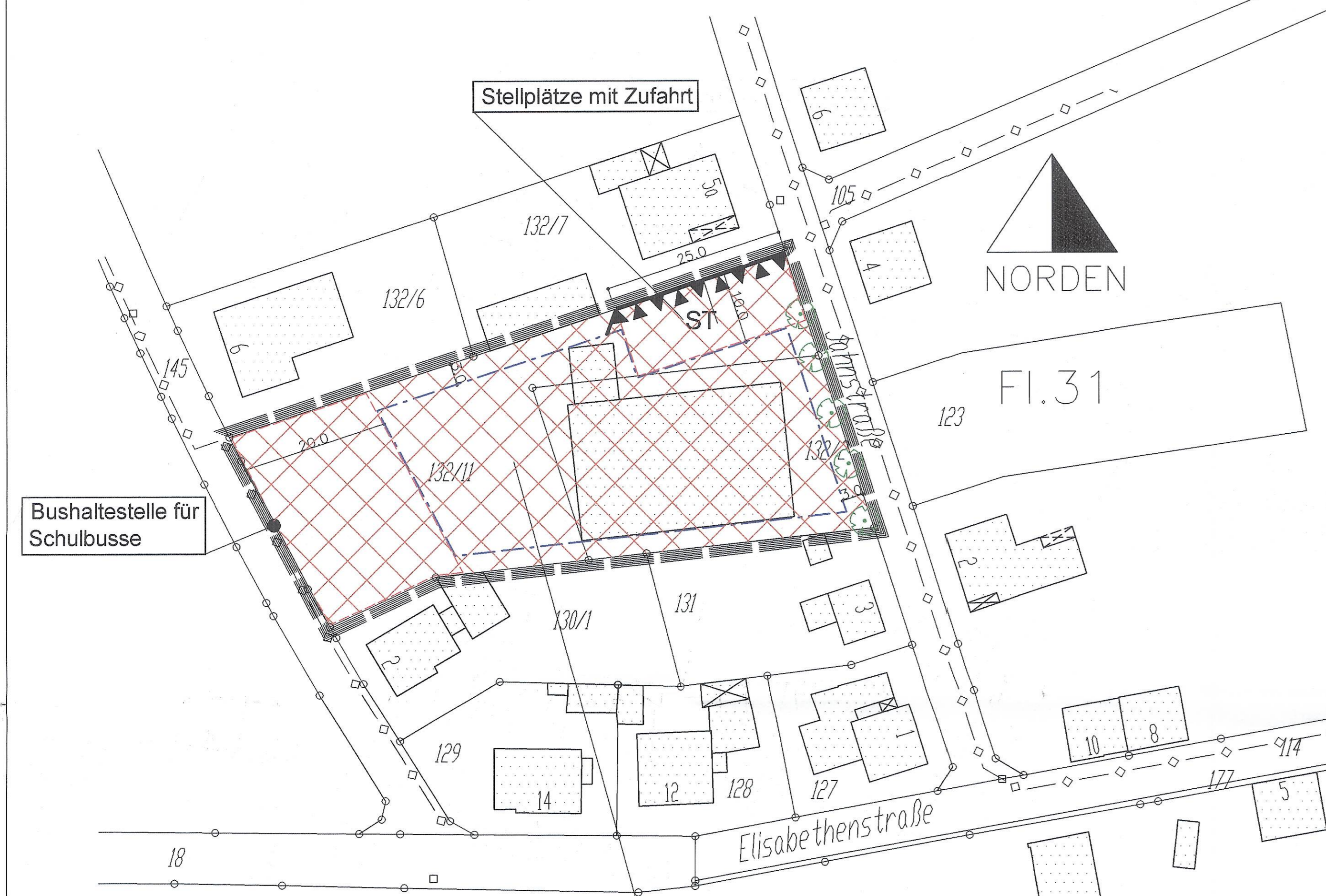
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde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

3. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

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).
- 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. 889), 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).
- 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, 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).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I, S. 102).



Stellplätze mit Zufahrt

NORDEN

FI.31

Bushaltestelle für Schulbusse

Mi	II
0,6	0,8
o	0°-45°
FH max=9,5m	
TH max=7,5m	

Zeichenerklärung

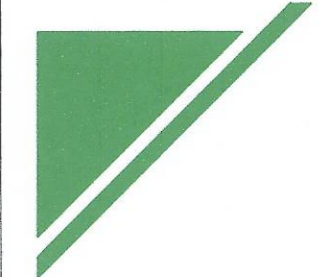
- Bestand**
- 16 Bauliche Anlage mit Hausnummer
 - z.B.: FI.31 Flur
 - z.B. 105 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - unterirdische Versorgungsleitung der Telekom
- Planung**
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereich
 - Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Mischgebiet (Mi) (§ 6 BauNVO), Vereinsturnhalle (§ 12 BauGB)

Mi	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,6	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	0°-45°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
FH max=9,5m		Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	
TH max=7,5m		Höchstgrenze der Traufhöhe	

- ST Stellplätze
- zu erhaltene Bäume [§ 9 (1) 25 BauGB]
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 (1) 24 BauGB]
- Hier: Errichtung einer Schallschutzwand. Die Wand ist vollständig mit Fassadenbegrünung zu versehen. [Kombination mit § 9 (1) 25 BauGB]
- Die erforderliche Bauhöhe ist dabei projektbezogen anhand der Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bzw. der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" zu dimensionieren.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	23.04.2001
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	05.05.2001 und 08.05.2001
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	05.05.2001 und 08.05.2001
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	16.05.2001 bis 31.05.2001
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung)	27.09.2001 bis 31.10.2001
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	15.09.2001 und 19.09.2001
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	13.09.2001
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	27.09.2001 bis 31.10.2001
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB]
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Selters	
Selters, den	Dr. Zabel -Bürgermeister-
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. Der Vorstand der Gemeinde Selters	
Selters, den	Dr. Zabel -Bürgermeister-

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

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

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Turnhalle Eisenbach" Ortsteil Eisenbach			
Planungssträger: Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters		Maststab: 1:500	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Plan Nr.:	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: MW	
CAD-Datei: Selters/Eisenbach/Turnhalle/Rechtsplan		Datum: November 2001	
Zeichn.-Nr.: 1		Planung:	
Geprüft:			