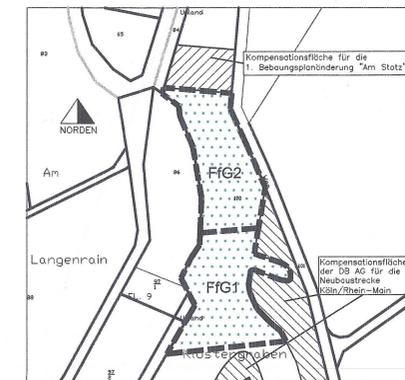


3. Teilgeltungsbereich Kompensationsfläche

Gemarkung Niederselters  
 Waldabteilung 402 (Klostergraben)  
 Flur 9, Flurstück 100 tlw.  
 Kompensationsfläche für FIG1 Festhalle/Festplatz: 4.822 m²  
 Kompensationsfläche für FIG2 Schießstand: 4.348 m²

Maßstab: 1: 2000

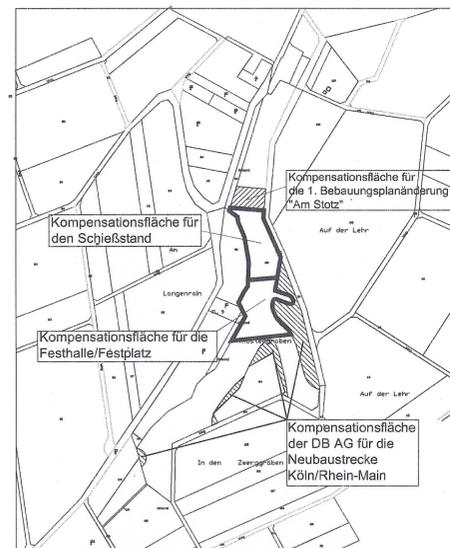


Gemäß den §§ 1a, 9 (1) a, § 9 (1) 20 i. V. m.  
 § 9 (1) 18b BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- FG1 Kompensationsfläche für den Festhalle/Festplatz
- FG2 Kompensationsfläche für den Schießstand
- Wald § 9 (1) 18b BauGB

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]:  
 Es sind alle Nadelbäume und Pappeln aus dem Bestand herauszunehmen und einige Initialpflanzungen mit geeigneten Baumarten vorzusehen. Ansonsten wird der Bestand der natürlichen Sukzession überlassen. Die Gesamtmaßnahme findet auf einer Fläche von rd. 37.000 m² statt.

Übersichtslageplan ohne Maßstab



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

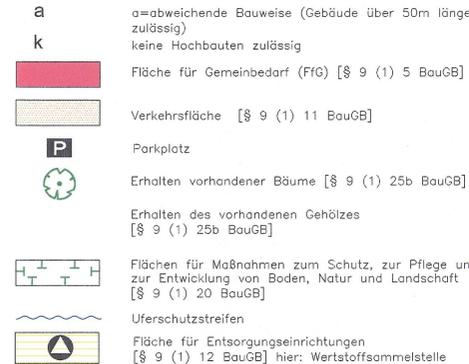
- z.B.: Fl. 1 Flummer
- z.B.: 81 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

<b>FfG 1a I</b>	<b>0.8</b>	<b>-</b>	Art der baulichen Nutzung [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]
	<b>O</b>	<b>0°-25°</b>	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
			Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	offene Bauweise
			Höchstgrenze der Außenwandhöhe	Höchstgrenze der Firsthöhe, [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50m Länge zulässig)
- k** keine Hochbauten zulässig
- FfG** Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB]
- P** Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- P** Parkplatz
- Tree** Erhalten vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]
- Tree** Erhalten des vorhandenen Gehölzes [§ 9 (1) 25b BauGB]
- Tree** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Tree** Uferschutzstreifen
- Tree** Fläche für Entsorgungseinrichtungen [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Wertstoffsammelstelle



Rechtsgrundlagen  
**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)  
**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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. März 2005 (BGBl. I S. 1818))  
**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der WU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.)** i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)  
**Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG)** i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. Teil I S. 619)  
**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)  
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)  
**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) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)  
**Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG)** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Bebauungsplan der Gemeinde Selters

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für das Gebiet  
 Teilbereich 1: "Festhalle/Festplatz"  
 Teilbereich 2: "Schießstand"  
 Gemarkung Eisenbach  
 Teilbereich 3: Kompensationsfläche  
 Gemarkung Niederselters

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für die Teilbereiche 1 und 2 gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf: Festhalle (FIG1a), Festplatz (FIG1b), Gemeinbedarf allgemein (FIG1c) und Schießstand (FIG2)

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

Maß der baulichen Nutzung		§ 15 BauNVO	
§ 19	§ 20	§ 19	§ 20
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
FIG 1a	0,8	I	o (offen)
FIG 1b	-	-	k (keine Hochbauten zulässig)
FIG 1c	0,5	I	o (offen)
FIG 2	0,6	I	o (abweichend) Gebäude über 50 m Länge zulässig

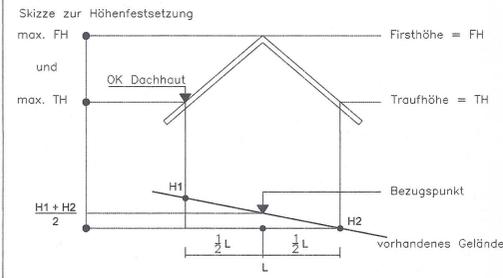
3. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

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

FIG 1a auf FH max = 4,5m (nördliches Baufenster)  
 FIG 1a auf FH max = 6,5m (südliches Baufenster)  
 FIG 1c auf FH max = 7,5m  
 FIG 2 auf FH max = 6,5m

Die Höchstgrenze der Traufhöhe wird vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:  
 FIG 1a auf TH max = 5,0m (nördliches Baufenster)  
 FIG 1a auf TH max = 3,0m (südliches Baufenster)  
 FIG 1c auf TH max = 4,0m  
 FIG 2 auf TH max = 4,5m

Der Bezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeeiveau, an nachfolgenden Gebäudefronten (Höhenaufnahme liegt mit Ausnahme von FIG 1c vor)  
 FIG 1a: nördliches Baufenster: südost  
 FIG 1a: südliches Baufenster: nordost  
 FIG 1c: südost  
 FIG 2: ost



4. Festsetzungen für den 1. und 2. Teilgeltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und § 20 BauGB

- Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstiegen Grundstücksfläche
- Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen und Zufahrten ist das anfallende Niederschlagswasser breittüchtig zu versickern. Es werden ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert < 0,5) für den Festplatz und Stellplätze des Schießstandes zugelassen.

- Nicht versiegelte Grundstücksflächen
  - Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
- Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.
  - Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
  - Der Charakter der offenen Felswand ist zu erhalten. Aufkommender Gehölzbewuchs ist alle 3 bis 5 Jahre zu beseitigen.
  - Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Maximal zweischürige Mahd. Der Einsatz von Dünger und Pesticiden ist untersagt.
  - Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu entfernen. Für die dem Wald zugehörigen Bereiche ist hierfür ein Rodungsantrag zu stellen. Auf der Fläche ist eine Grünland- und Hochstaudenflur zu entwickeln. Mähen im Abstand von 1-3 Jahren und entfernen aufkommender Gehölze.
- Solarenergieanlagen  
 Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO für die Teilbereiche 1 und 2

1. Bauform

- Dächer
  - Es sind nur Dachneigungen von 0°-25° zulässig.
  - Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Fassaden
  - Unzulässig sind Fassadenverkleidung aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasung.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (3) HWG für die Teilbereiche 1 und 2

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten, die auf den Baugrundstufen zu errichten sind.
- Die wasserundurchlässigen Zisternen sollen über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurbestand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
- Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.
- Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, Übernahmen

- Denkmalschutz (§ 20 (3) HDSchG)
 

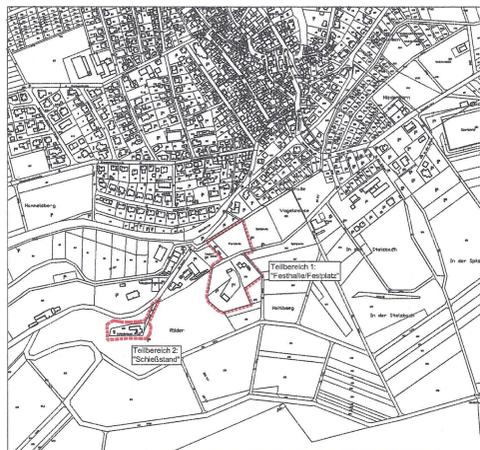
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinperle, Stieletztreue entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde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

Der 10 m breite Uferschutzstreifen am nördlichen Flangebrietsrand gem. Hessisches Wassergesetz ist nachrichtlich übernommen. Hier sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.
- Drainleitungen
 

Drainleitungen dürfen nicht an Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.
- Immissionsschutz
  - Seltene Ereignisse im Sinne der TA - Lärm (größere Festveranstaltungen) dürfen im Bereich von FIG1 (Festhalle/Festplatz) an nicht mehr als 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
  - Bei Änderungen im FIG2 (Schießstand) ist zu Prüfen ob immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich werden.

Übersichtslageplan



Flächendisposition für die Teilbereiche 1 und 2 (ca. Angaben)

<b>Gesamtfläche</b>	<b>= 15.688 m²</b>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>= 8.292 m²</b>
FIG 1a überbaubare und versiegelbare Fläche gem. GRZ 0,8	= 2.148 m²
Freifläche	= 1.718 m²
FIG 1b teilversiegelbare Fläche	= 430 m²
FIG 1c überbaubare und versiegelbare Fläche gem. GRZ 0,3	= 2.528 m²
Freifläche	= 2.528 m²
FIG 2 überbaubare und versiegelbare Fläche gem. GRZ 0,6	= 1.826 m²
Freifläche	= 488 m²
FIG 2 überbaubare und versiegelbare Fläche gem. GRZ 0,6	= 1.990 m²
Freifläche	= 1.194 m²
Verkehrsfläche	= 1.119 m²
Straße	= 924 m²
Parkplatz	= 195 m²
Öffentliche Grünfläche	= 698 m²
Entsorgungseinrichtung	= 90 m²
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>= 1.903 m²</b>
Teilbereich 1 "Festhalle/Festplatz" ①	= 712 m²
Teilbereich 2 "Schießstand" ②	= 510 m²
Teilbereich 2 "Schießstand" ③	= 681 m²
<b>Wald</b>	<b>= 3.586 m²</b>

Verfahrensschritte:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1. a)	Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	01.06.2006
b)	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	07.07.2006 08.07.2006
2. a)	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	07.07.2006 08.07.2006
b)	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	18.07.2006
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]	03.07.2007 bis 04.08.2006
b)	Beschluss über die eingegangenen Anregungen	16.11.2006
4. a)	Beschluss zur öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	16.11.2006
a)	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	21.08.2007
b)	Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	24.08.2007
c)	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	03.09.2007 bis 05.10.2007
d)	Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	31.10.2007
5.	Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	29.11.2007
6.	Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	31.10.2007

Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 27.06.08  
 Amt für Bodenmanagement  
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
 Waldedorfstraße 10  
 65549 Limburg a. d. Lahn  
 Limburg, den - 9. Juli 2008  
 7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 03.07.2008 ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Selters  
 Selters, den 18.07.2008

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 Teilbereiche 1, "Festhalle/Festplatz", 2, Schießstand, 3. Kompensationsfläche"  
 OT Eisenboch  
 Planbezeichnung: Bebauungsplan  
 Planungsstand: Rechtsplan  
 Planungsleiter: Dr. Zabel  
 Bürgermeister

Planungsträger: Gemeinde Selters  
 Rathaus  
 65618 Selters

Masstab: 1:500  
 Plan Nr.: 1  
 Zeichner: M.W.  
 Datum: November 2007

Selters Eisenboch Festhalle - Schießstand Rechtsplan