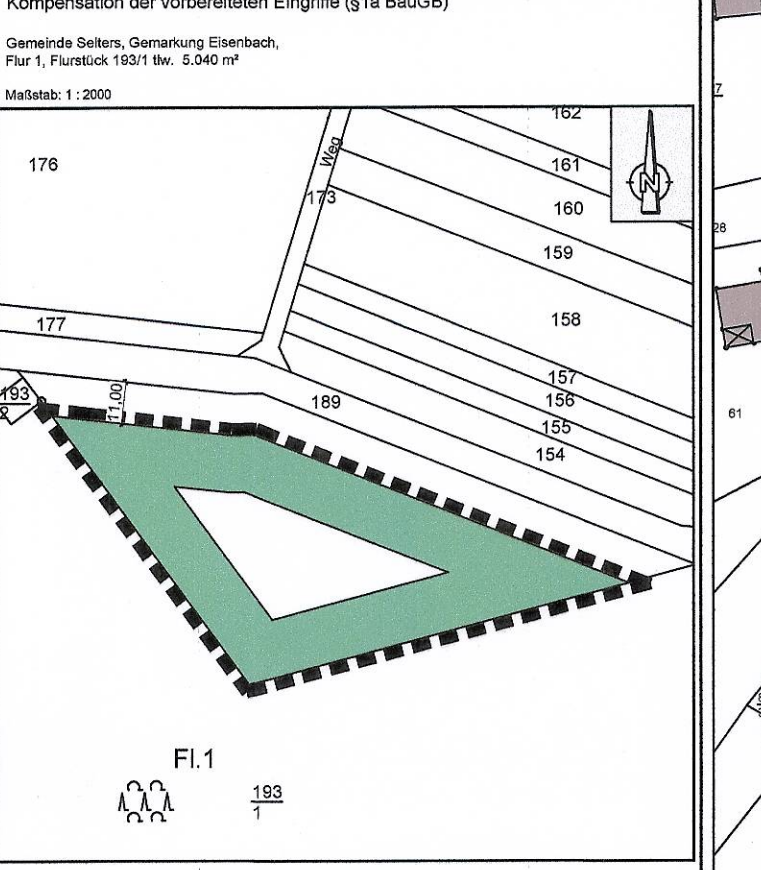


Kompensationsflächen Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§ 1a BauGB)



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB) Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach, Flur 1, Flurstück 193/1 tw. 5.040 m²

Maßstab: 1:2000

Übersichtplan ohne Maßstab

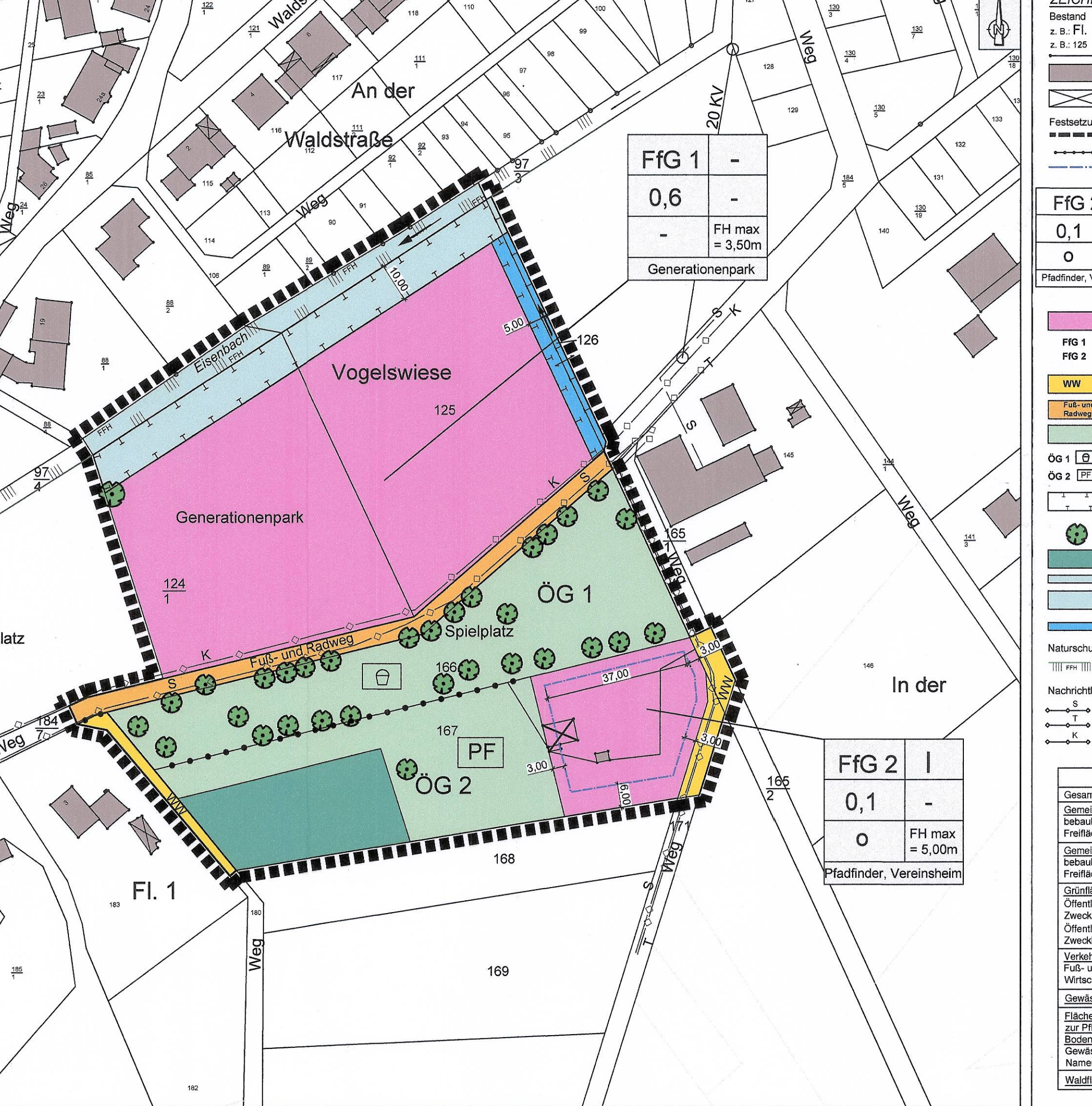


Table with 2 columns: FfG 1, FfG 2. Values include 0,6, 0,1, FH max = 3,50m, FH max = 5,00m.

Table with 2 columns: FfG 2, I. Values include 0,1, FH max = 5,00m, Pfadfinder, Vereinshelm.

ZEICHNERKLÄRUNG

- List of symbols and their meanings: Bestand (z. B.: Fl. 1, z. B.: 125), Baufläche, Bauleiche Anlage, Bauleiche Anlage nicht mehr vorhanden, Festsetzungen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Baugrenze.

Table for FfG 2 I, detailing building types and their characteristics: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, etc.

- Color-coded key for various zones: FIG 1 (pink), FIG 2 (yellow), WW (orange), Fuß- und Radweg (green), ÖG 1 (light green), ÖG 2 (dark green), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Natur und Landschaft, Wald Bestand, Fläche für die Wasserwirtschaft, Gewässerparzelle Eisenbach, namenloser Graben mit Verkrautungszone.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

- Legend for nature conservation areas: FFH Gebiet "Eisenbach", unterirdisches Kabel der Syna Strom, unterirdisches Kabel der Telekom, Kanal.

Table titled 'Flächendisposition (ca. Angaben)' showing area breakdown: Gesamtfläche, Gemeindefläche FIG 1, Freifläche, Gemeindefläche FIG 2, Grünfläche, Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg, Gewässer Eisenbach, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Boden, Natur und Landschaft, Gewässerparzelle mit Renaturierungsmaßnahmen, Namenloser Graben, Waldfläche Bestand.

Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach Bebauungsplan MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG Für das Gebiet "Generationenpark Vogelswiese"

Bestandteil des Bebauungsplanes sind neben der Zeichnung folgende textliche Festsetzungen

A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

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

Table for Art und Maß der baulichen Nutzung, detailing zoning regulations for different areas (OG 1, OG 2) and their specific uses.

2. Bauliche Anlagen

2.1 Zulässige Nutzungen gem. § 9 (1) 1 BauGB. Öffentliche Grünfläche ÖG 1, Zweckbestimmung: Spielplatz (Kinderspielfläche, Basketballplatz, Skateranlage) sowie Fläche für Gemeinbedarf Fig 1 Zweckbestimmung: Generationenpark (Grill-Verweilzone, Pumptrack-Strecke, Biotop, Tischtennistische, Freizeitanlagen für die ältere Generation wie Bodenschau etc. und sonstige zweckdienliche Nebenanlagen).

2.2 Baugrenzen, überbaubare Flächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

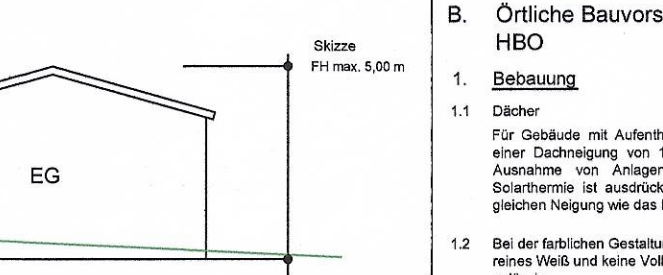
In der FIG 1 ist eine Grill- und Verweilzone zulässig. In der FIG 2 sind Hochbauten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. In der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.3 zulässige maximale Grundflächen gem. § 19 BauNVO

Die zulässige maximale Grundfläche für die FIG 2 beträgt GRZ = 0,1. Die zulässige maximale Grundfläche für Spiel- und Freizeitanlagen außerhalb der Baugrenzen, die baurechtlich als bauliche Anlagen einzustufen sind, beträgt GRZ = 0,6 wobei mindestens 50% der Gesamtfläche eine dauerhafte Vegetationsdecke aufweisen müssen.

2.4 Max. Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Fläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt: FIG 1 FH max = 3,50 m, FIG 2 FH max = 5,00 m. Höhenbezugspunkt ist das mittlere anstehende talseitige natürliche Gelände.



3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b und 20 BauGB für die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2

- 3.1 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung. 3.2 Freiflächen. 3.3 Einfriedungen. 3.4 Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b und 20 BauGB für die Fläche für Gemeinbedarf FIG 1 "Generationenpark"

- 4.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen. 4.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (bedürft ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. 4.3 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung. 4.4 Der 10 m breite Gewässerandrang gem. § 23 HWG ist nachträglich abzunehmen. 4.5 Umwandlung einer derzeit intensiv genutzten Grünfläche entlang des namenlosen Weges...

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b und 20 BauGB für die Fläche für Gemeinbedarf FIG 2

- 5.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen. 5.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (bedürft ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. 5.3 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (technische Vorkkehrungen, Immissionschutz)

Es sind nach unten gerichtete, energiesparende, insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, sowie rundum geschlossene Leuchten zu verwenden.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 81 HBO

- 1. Bebauung. 1.1 Dächer. 1.2 Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetonte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.

2. Freiflächen

Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Lager- oder Stellplätze für Wohnmobile, Baugele, Campinganhänger, abgemietete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig. Für Kleinsägen unpassierbare Sozelle sind unzulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG i. V. m. § 56 WHG

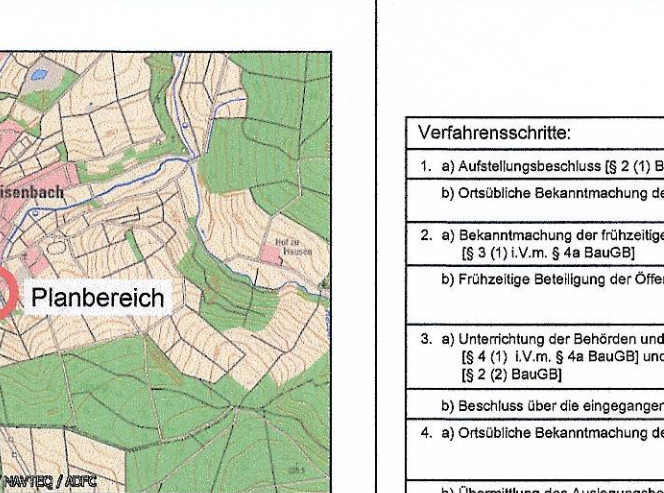
Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen...

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

- 1. Denkmalschutz § 20 (3) HDSchG. 2. Freianlagen. 3. Abfallwirtschaft. 4. Verlegung von Leitungen. 5. Anfallender Erkaufhub. 6. Straßenbeleuchtung. 7. Immissionschutz.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Die Aufforstung einer Ackerfläche, Flur 1, Flurstück 193/1 tw. auf einer Fläche von 5.040 m² zu Buchenwald wird zugeordnet.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). Gesetz über die Umwelteverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Übersichtplan ohne Maßstab

- Übersichtplan ohne Maßstab. Rechtsgrundlagen. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Administrative information block including project name 'Bebauungsplan für den Bereich "Generationenpark Vogelswiese"', planning authority 'Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung', and contact details for the planning office.