

Gemein
land

A. Planu
BauN

Die g
Schrift
Zur b
hier w
Soweit
weiter
unver

1. Art un
§ 16 B

Nutzungsb
Art der baulichen
Nutzung

Zulässige
Nutzungen gemäß
BauNVO in der
Fassung vom
23.01.1990

WA
Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. Höher
§ 16 (2

Es ge

Max. z

Max z

Defini
Als r
Höher
Schon

Höher
straße
der O

Skizze
FH max

Straße

Skizze
FH max

Straße

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z. B.: Fl. 13
z. B.: 65

Flurnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	
0,4	0,7
0	0°-60°
FH max = 9,00 m	
FH max Flach-/Pultdach = 7,00 m	

Mm= 500 m²

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach § 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV90

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung der Telekom
- unterirdische Leitung Regenwasser und Wasserleitung
- unterirdische Leitung der Syna Strom
- unterirdische Leitung der Syna Gas
- unterirdische Leitung Kanal

Übersichtsplan 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Hessen
(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 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach Bebauungsplanänderung mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag für das Gebiet "Flur 13"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

Die geänderten Festsetzungen sind zur besseren Übersicht in roter Schrift dargestellt.

Zur besseren Verständlichkeit sind die wesentlichen Festsetzungen hier wiedergegeben.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist, gelten sämtliche weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert und bleiben vollumfänglich erhalten.

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen	
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,7	-	o (offen)	Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

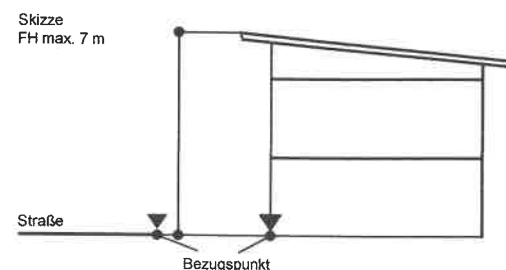
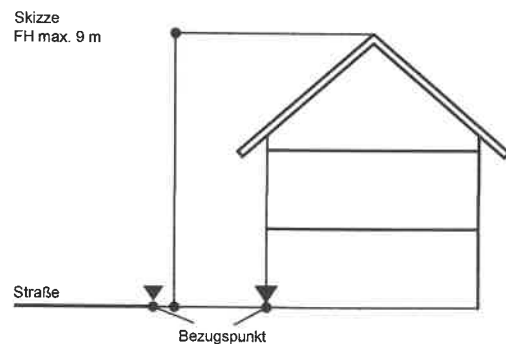
Max. zulässige Firsthöhe $FH_{max} = 9 \text{ m}$

Max. zulässige Firsthöhe Flach- und Pultdach $FH_{max} = 7 \text{ m}$

Definition und Ermittlung von Firsthöhe

Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes -in der Mitte der Fassade- mit der Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße.



3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Dächer

Die Gebäude müssen mit der Firstseite zur Straße gestellt werden. Es sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 60° zulässig.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten ansonsten unverändert.

C Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt 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.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und zukünftigen Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Leitungsschutzstreifen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 13“ dargestellte Freileitung im südwestlichen Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Die hier ebenfalls dargestellte geplante Freileitung der RWE mit den entsprechenden Schutzstreifen ist nicht mehr vorgesehen.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der Änderung [gem. § 13 BauGB]	18.03.2015
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	13.05.2015
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung [gem. § 13 BauGB]	29.05.2015 bis 30.06.2015
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	29.05.2015 bis 30.06.2015
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	22.07.2015
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	22.07.2015

7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden Änderung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Änderung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 24.07.2015

 Weiss I. Beigeordneter
 Bernd Hartmann Bürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
 Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 25.07.2015 / 05.08.2015 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Selters, den 06.08.2015

 Weiss I. Beigeordneter
 Bernd Hartmann Bürgermeister

Planung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherer Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung Fichtenhof 1, 35798 Weibach Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@schonherer.de	Planungsträger: Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters
---	---

Projektbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung für den Bereich "Flur 13" Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach

Planbezeichnung: **Bebauungsplan** Planungsstand: **Rechtsplan**

Planungsträger: Planung:

Maßstab: 1:1000 Plan-Nr.: 1 Erstellungsdatum: 27.07.2015
 Bearbeitung: HM Zeichner: AM

CAD-File: M:\Bauk\Planung\Selters\Eisenbach\Flur 13\Rechtsplan\Rechtsplan Eisenbach Flur 13 2015-07-08.dwg