

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Bestand**

z.B.: Fl. 6 Flurnummer  
z.B.: 259 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze

— — — — — Bauliche Anlage

**Festsetzungen**

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

MI	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,0	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	0° - 45°	Bauweise offen [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung

— — — — — FH max = 13,0m Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]

— — — — — Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]

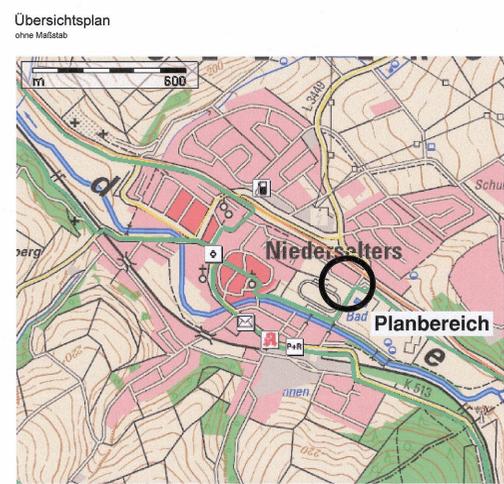
	Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Fußweg
	hier: Parkplatz
	Einfahrtsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB]
	Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
	hier: Öffentliche Grünfläche
	Erhaltung von Gehölzen [§ 9 (1) 25b BauGB]
	Anpflanzen von Bäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

**Nachrichtliche Übernahmen**

— — — — — T = vorhandenes Erdkabel der Telekom  
— — — — — A = Sammler des Abwasserverbandes "Mittlere Ems"  
— — — — — S = Niederspannungskabel der Süwag  
— — — — — G = Mitteldruckgasleitung der Süwag  
— — — — — K = Kanal  
— — — — — W = Wasserleitung

**Flächendisposition (ca. Angaben)**

Gesamtfläche	= 3.985 m <sup>2</sup>
Baufläche MI	= .805m <sup>2</sup>
bebaut gem. GRZ 0,4	= .322 m <sup>2</sup>
Freifläche	= .483 m <sup>2</sup>
- davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = 161 m <sup>2</sup>	
- davon Freifläche min. = 322 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	= 2.760 m <sup>2</sup>
Straße (davon Gehölz 25 m <sup>2</sup> )	= 1.475 m <sup>2</sup>
Fußweg	= .110 m <sup>2</sup>
Parkplatz	= 1.175m <sup>2</sup>
Grünfläche	= .420 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	= .420 m <sup>2</sup>



**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

**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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010).

**Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** vom 12. Februar 1999 i. d. F. vom 24. Februar (BGBl. I S. 94 m. w. v. 01. März 2010).

**Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 862), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429).

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

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 1. April 2005, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBl. I S. 142, GVBl. II S. 331-1), zuletzt geändert am 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23 S. 548 ff.) in Kraft getreten am 24.12.2010.

**Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

**Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG)** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

#### 4. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Selters MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG Gemarkung Niederselters "Auf dem Hofacker" für den Bereich "Vorm Sportplatz"

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

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 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
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	GRZ 0,4	GFZ 1,0	II	o (offen)

Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen:  
6. Gartenbaubetriebe  
7. Tankstellen  
8. Vergnügungsstätten  
ausdrücklich zulässig ist eine Arztpraxis.  
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.  
Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzerien ausgeschlossen.

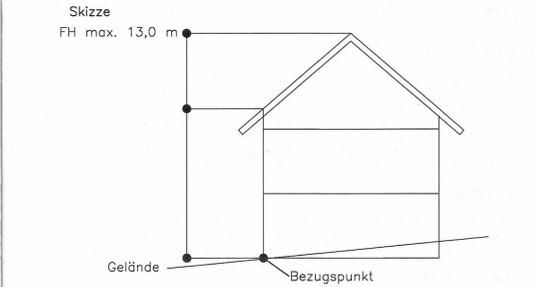
2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen: FH max. = 13,00m  
- maximal zulässige Firsthöhe

Definition und Ermittlung von der Firsthöhe

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

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der höchstangeschneittene Punkt des natürlichen am Gebäude anstehenden Geländerelevans.



3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Einfriedungen, Abgrenzung zur Straße bis max. 0,80 m, sonst 1,50 m Höhe. Der Anschluss der Straßeneinfriedung an die seitliche Einfriedung darf nicht vor der Baugrenze erfolgen.  
Abtreppungen sind unzulässig.  
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich [gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB]

- 5.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche.
- Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsmindernde nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilverseiegelte Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert ≤ 0,5) zulässig.
- 5.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

5.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) 20 % der Grundstücksfreifläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 5% der Grundstücksfreifläche als zusammenhängende kompakte Hecke vorzugsweise an den Grundstücksgrenzen vorzusehen.
- b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Die öffentliche Grünfläche darf zu Zwecken der Grundstückszufahrten von der Straße 'Am Schwimmbad' kommend zu max. 40 m<sup>2</sup> versiegelt werden.
- d) Laut Planzeichnung sind 3 großkronige hochstämmige Laubbäume (lt. Artenverwendungsliste, siehe Anhang Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: 3xv mB Höhe 150 - 200.

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

1. Bauform

- 1.1 Dächer
- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalddächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0 - 45° zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern sollten begrünt werden.
  - Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.
  - Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe Anthrazit, schiefergrau, schwarz, braun und dunkelrot zulässig.
  - Dachguben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.
  - Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

1.3 Werbeanlagen

Die Anlagen der Aussenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, dass sie sich in das Gesamtbild des Ortsteils einfügen. Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht oder errichtet werden.

C. Immissionsschutz

Das gesamte Gebäude ist dem Lärmpegelbereich IV nach Din 4109 "Schallschutz im Hochbau" zuzuordnen.  
Der erforderliche resultierende Schallschutz inkl. schalldämmter Lüftungseinrichtung ist nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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 zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

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

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

- a. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücksflächen zu errichtenden, Zisternen geleitet werden.
- b. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten 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 Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m 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.
- c. Das Rückhalteförmungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	07.02.2011
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	04.05.2011
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	20.04.2011
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29.04.2011 bis 03.06.2011
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]	29.04.2011 bis 03.06.2011
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	20.06.2011
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	29.06.2011 bis 21.07.2011
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	04.07.2011 bis 21.07.2011
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	11.07.2011 bis 06.09.2011
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	05.10.2011
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	14.10.2011
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	05.10.2011

Ausgefertigt:

Selters, den 06.10.2011

Selters, den 07.10.2011

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

Rudolf-Dietz-Strasse 13, 86520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de

Projektbezeichnung: **4. Bebauungsplanänderung "Auf dem Hofacker" für den Bereich "Vorm Sportplatz" Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters**

Planbezeichnung: **Bebauungsplan**

Planungsstand: **Rechtsplan 3. Ausfertigung**

Planungsträger: **Gemeinde Selters**

Planung: **Rechtsplan 3. Ausfertigung**

Maßstab: **1:500**

Plan-Nr.: **1**

Erstellungsdatum: **10. Oktober 2011**

Bearbeitung: **H.K.**

Zeichner: **M.W.**

CAD-Datei: M:\Bau\Bauplanung\Selters\Niederselters\Auf dem Hofacker\4. Änderung\Rechtsplan\B-Plan