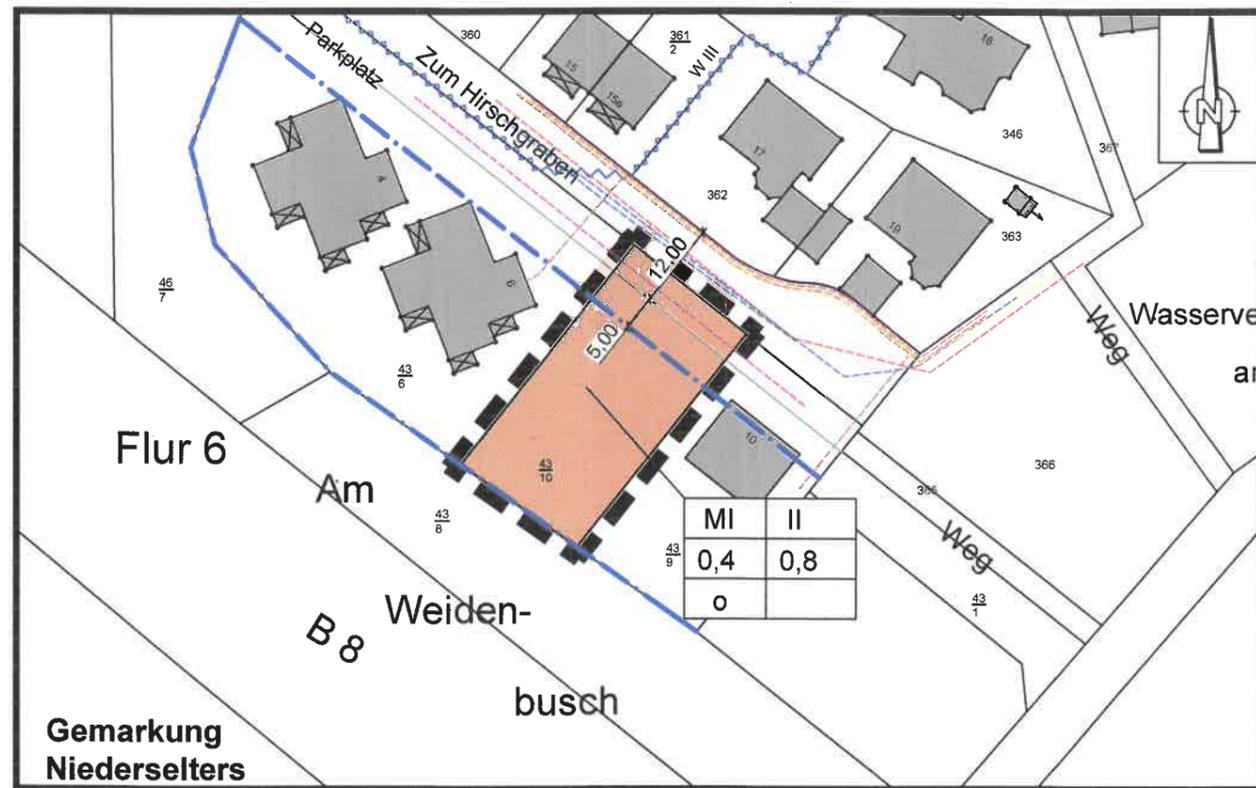
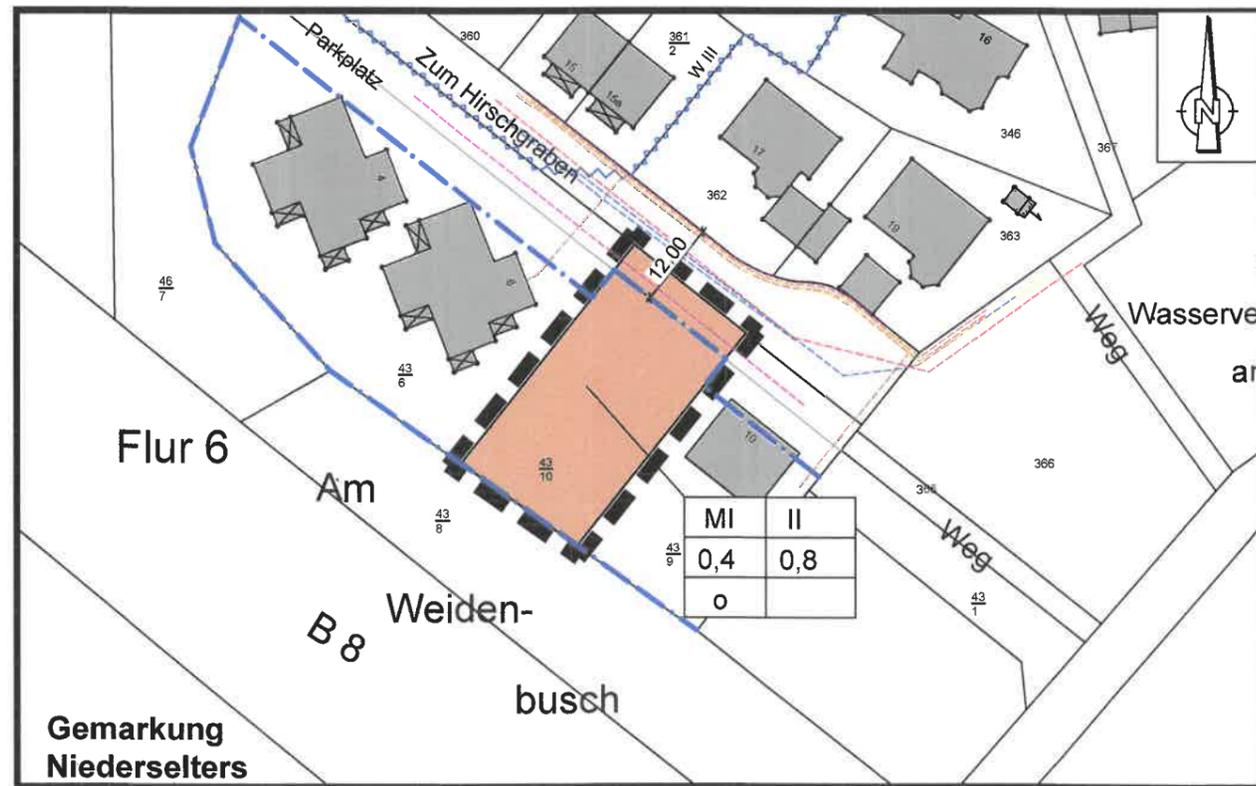


Bebauungsplan der Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters  
 "Teilbereich Steinfels, (Am Weidenbusch I)" für den Bereich "Zum Hirschgraben 8"  
 Bereich der Änderung - Bestand Maßstab: 1:1000



1. Änderung des Bebauungsplanes  
 der Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters  
 "Teilbereich Steinfels, (Am Weidenbusch I)" für den Bereich "Zum Hirschgraben 8"  
 Bereich der Änderung - Planung Maßstab: 1:1000



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Bestand  
 z. B.: Fl. 6  
 z. B.:  $\frac{43}{10}$

Flurnummer  
 Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

**Festsetzungen**



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

MI	II
0,4	0,8
o	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO], o=open	



Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]

**Nachrichtliche Übernahme**



Wasserschutzgebiet  
 Zone III, weitere Schutzzone  
 (die tatsächliche Lage der Kabel ist vor Ort zu überprüfen)



unterirdische Leitung der Syna Gas



unterirdische Leitung der Syna Strom



unterirdische Leitung Wasser

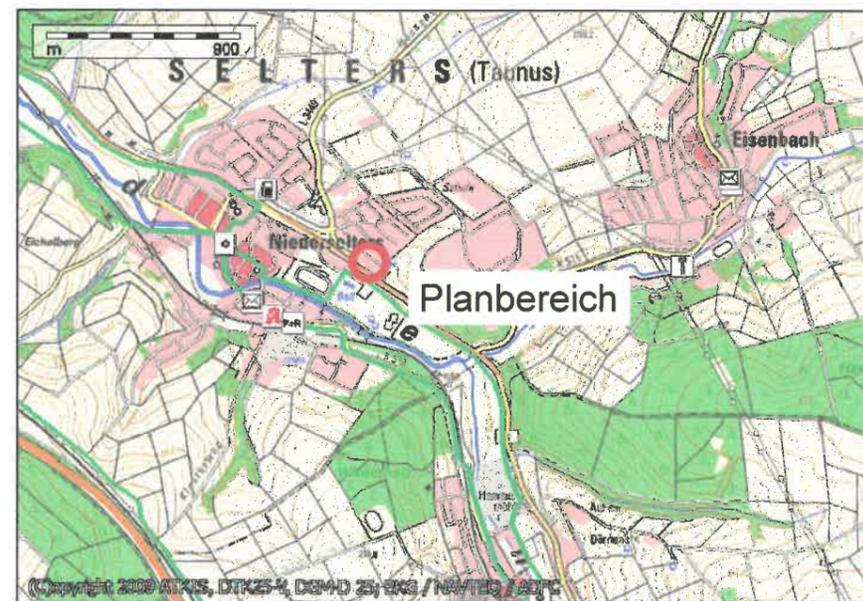


unterirdische Leitung der Telekom



unterirdische Leitung Kanal

**Übersichtsplan ohne Maßstab**



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

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert und bleiben vollumfänglich erhalten.

Die geänderte Festsetzung bezüglich Garagen und Carports ist zur besseren Übersicht in *Kursivschrift* dargestellt.

Zur besseren Verständlichkeit sind die wesentlichen Festsetzungen hier wiedergegeben.

### 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			Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 16 BauNVO			
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
	GRZ	GFZ	Z	
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,4	0,8	II	o Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

Die Traufhöhe der Gebäude darf talseitig 6,20 m vom tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand nicht überschreiten. Wobei als Traufe der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gilt.

Die Firsthöhe der Gebäude darf bergseitig 7,50 m vom höchstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand nicht überschreiten.

#### Definition und Ermittlung von 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 höchstangeschnittene Punkt des natürlichen am Gebäude anstehenden Geländeniveaus.

Höhenbezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist der tiefstangeschnittene Punkt des natürlichen am Gebäude anstehenden Geländeniveaus.

### 3. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Höhe der Straßeneinfriedung: max. 1,00 m.

Abtreppungen sind unzulässig.

Verlauf der Einfriedung entsprechend dem natürlichen Gefälle des Geländes.

Anschluß der seitlichen Einfriedung an die Straßeneinfriedung nicht vor der Baugrenze.

Maschendraht im Vorgartenbereich ist unzulässig.

*Garagen und Nebenanlagen sind auch im nicht überbaubaren Grundstücksteil zulässig.*

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten 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 zu einer Entscheidung zu schützen.

### 2. Verlegen von Leitungen

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

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.

### 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)

#### 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, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (BVBl. I S. 786).

#### 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

(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 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

#### 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 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der Änderung [gem. § 13 BauGB]	01.10.2014
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	10.10.2014
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung [gem. § 13 BauGB]	20.10.2014 bis 21.11.2014
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	20.10.2014 bis 21.11.2014
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	18.03.2015
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	18.03.2015
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 20.03.15	  Weiss I. Beigeordneter Bernd Hartmann -Bürgermeister-
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 26.3.2015..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.	
Selters, den 07.04.15	  Weiss I. Beigeordneter Bernd Hartmann -Bürgermeister-

<b>SLE-CONSULT</b> Dipl.-Ing. Egon Köhler  Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung <small>Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg,          Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de</small>		Planungsträger:  <b>Gemeinde Selters</b> Rathaus 65618 Selters	
Projektbezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teilbereich Steinfels, Am Weidenbusch I" für den Bereich "Zum Hirschgraben 8", Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters			
Planbezeichnung: <b>Bebauungsplan</b>		Planungsstand: <b>Rechtsplan</b>	
Planungsträger:  Weiss I. Beigeordneter		Planung: 	
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 19.03.2015	
Bearbeitung: H.M.		Zeichner: M.W.	