



# Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters Bebauungsplanänderung für den Bereich Flur 21 "An den Birken"

## A. Bauplanungsrechtliche 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 § 16 BauNVO			Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z	Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,6	1,0	II	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsgaststätten 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 Stanzerereien im Mischgebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind Verkaufsflächen mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die unmittelbar im Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche räumlich funktional mit der Produkterzeugung im Zusammenhang steht.
Gewerbegebiet GEE § 8 BauNVO	0,8	1,2	II	Die sonstigen gemäß § 8 (3) und Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig. Die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb der Gewerbegebiete ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze, Lagerfläche, Verladeeinrichtungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

### 1. Bauform

1. Dachneigung:  $\sigma = 45^\circ$

### C. Immissionschutz

Mit Verweis auf DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, wird folgende Festsetzung gem. § 9 (1) 24 BauGB getroffen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006–12, Abschnitt 5.

Tabelle: Ausweisung der Emissionskontingente L<sub>EX</sub>, Tag und Nacht für schutzbedürftige Gebäude im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, 1989 im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und gleichwertige Einstufungen

Teilflächen	L <sub>EX</sub> , tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EX</sub> , nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GEE-1	60	45
GEE-2	57	43

## D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

### 1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundamente, 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 Grundstücken 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 Rückhaltevermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenapfüllung etc.) ist zulässig und erwünscht.

### 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 2008 (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 (Planzeichnungsverordnung 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 vom 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 662), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

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), zuletzt geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

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).

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Bestand

z.B.: Fl. 3 Flurnummer  
z.B.: 116 Flurstücknummer  
— Flurstücksgrenze  
■ Bauliche Anlage

### Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]  
— Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Mi	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,6	1,0	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	0°-45°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung

■ Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

■ Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

— E unterirdische Erdkabel der Süwag  
— F oberirdische Freileitung der Süwag

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 5.985 m <sup>2</sup>
Baufläche Mi	= 1.330 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,6	= .798 m <sup>2</sup>
Freifläche	= .532 m <sup>2</sup>
Baufläche GEE	= 4.655 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 3.724 m <sup>2</sup>
Freifläche	= .931 m <sup>2</sup>



## Verfahrensschritt

1. Beschluss zur D Verfahren [§ 13]
  2. Beteiligung der I
  3. Beteiligung der I
  4. Wertung der Anr
  5. Satzungsbeschluss
- Ausgefertigt:

Selters, den 15.

6. Ortliche Bekr [§ 10 (3) BauG] Der Beschluss d wurde am Vollendung der E Vorstand der Ge

Selters, den 17.

SLE-CONSULT

Dipl.-Ing. Egon Köhler



Rusthof-Dietz Straße 13, 85520

Tel.: 08434-90400, Fax.: 08434

Projektbezeichnung:

Planbezeichnung:

Bebauungsplanär

Planungsträger:

*[Signature]*

Mißst.: 1:1000

Bearbeitung: G.S.

CAD-File: MVBauleitplan

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 Dachanschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken 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 Flurbestand 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 Rückhaltefahigkeitsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

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. 662), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

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. 819), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

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), zuletzt geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

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. 282, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 08. 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).

ZE  
Be  
z.B.  
z.B.  
Fe  
Nach

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren [§ 13 BauGB]	28.05.2009
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	21.05.2010 bis 25.06.2010
3. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	21.05.2010 bis 25.06.2010
4. Wertung der Anregungen	22.09.2010
5. Satzungsbeschluss zur Änderung gem. [§ 10 (1) BauGB]	22.09.2010

Ausgefertigt:  
Seiters, den 15.01.2011  
B. Hartmann  
-Bürgermeister-

6. Ortstübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]  
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 17.01.2011 ortstüblich öffentlich bekanntgemacht und mit Vollendung der Bekanntmachung am 17.01.2011 rechtskräftig.  
Vorstand der Gemeinde Seiters

Seiters, den 17.01.2011  
B. Hartmann  
-Bürgermeister-

SLE-CONSULT  
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Planungsträger:  
Gemeinde Seiters  
Rathaus  
65618 Seiters

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65620 Bad Camberg,  
Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de

Projektbezeichnung:  
Bebauungsplanänderung  
"Flur 21" für den Bereich "An den Birken"  
Gemeinde Seiters, Ortsteil Niederselters

Planbezeichnung:  
Bebauungsplanänderung

Planungsstand:  
Satzungsplan

Planungsträger:  
B. Hartmann

Planung:  
M. W.

M Maßstab: 1:1000  
Plan-Nr.: 1  
Erschließungsdatum: 05. Juli 2010  
Bearbeitung: G.S.  
Zeichner: M.W.  
CAD-File: \\A:\Bauleitplanung\Seiters\Niederselters\Flur 21 Bereich An den Birken\Rechtsplan\B-Plan.dwg