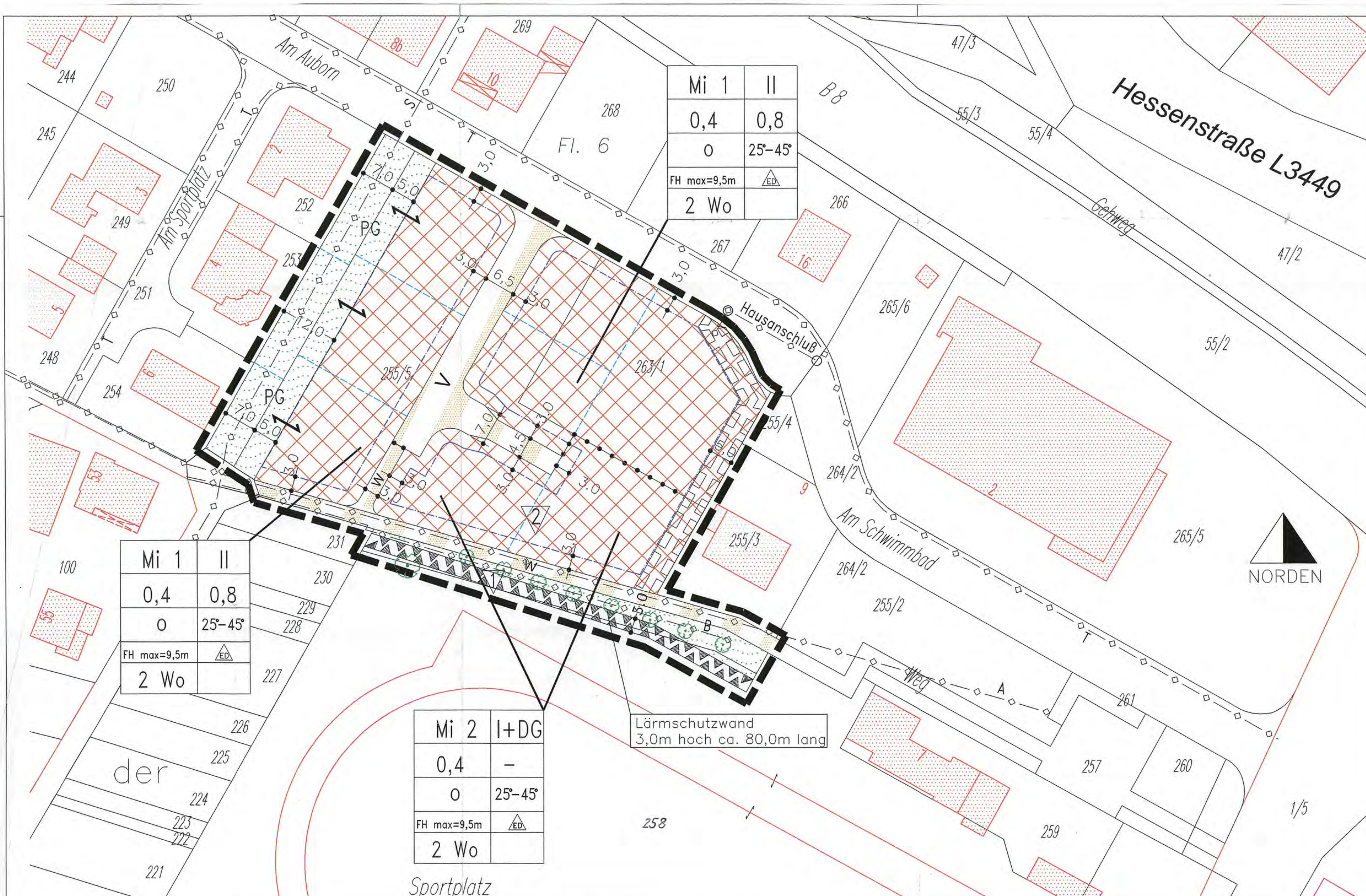


ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: *Fl. 6* Flurnummer

z.B.: 255/5 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mi	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	25°–45°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] hier: offen	Dachneigung
FH max=9,5m	ED	Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
2 Wo		Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

Mm=450m² Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

Mi Mischgebiet (Mi) [§ 6 BauNVO]

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: verkehrsberuhigter Bereich

W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Weg

Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

PG private Grünfläche

Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]

Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 (1) 21 BauGB] hier: Rohrleitung-Entwässerung

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, [§ 9 (1) 24 BauGB]

1 Lärmschutzwall Höhe 3,0m über vorhandenes Gelände

2 Der höchste zu schützende Bezugspunkt (Oberkante Fenster) im Erdgeschoß (Vollgeschoss) darf 3,3m über anstehendem Gelände nicht überschreiten.
Für den Ausbau der Dachgeschosse im Mi2 wird festgesetzt, dass keine schutzbedürftigen Räume in Richtung der Sportanlage mit öffenbaren Fensterflächen/Balkontüren zugelassen werden.
Feststehende Verglasungen in Dachflächen oder Wintergarten ähnlichen Konstruktionen können hingegen umgesetzt werden.
Ebenso können in Richtung Sportgelände nicht schutzbedürftige Räume wie Hauswirtschaftsräume/Bäder/ Sanitärräume untergebracht werden.

Nachrichtliche Übernahme

S = vorhandenes Erdkabel der Süwag
A = Sammler des Abwasserverbandes "Mittlere Ems"
B = Kabel von der Beleuchtung
T = vorhandenes Erdkabel der Telekom

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	7.251 m²
Baufläche Mi	=	4.933 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	1.973 m²
Gartenfläche	=	2.960 m²
Anzahl der Bauplätze = 8 Stck.		
Verkehrsfläche	=	.897 m²
Straße	=	.510 m²
Wirtschaftsweg	=	.387 m²
Grünfläche	=	1.166 m²
private Grünfläche	=	.909 m²
Grünfläche	=	.257 m²
Lärmschutzwand	=	.255 m²

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert am19. Juni 2001 (BGBl. I, S.1149), am 27. Juli 2001 (BGBl I, S. 1950), am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367) und am am 23. Juli 2002 (BGBl I, S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2304).
5. Hessisches Bauordnung (HBO) vom 01. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 274).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I.S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364), geändert durch des Gesetzes vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I.S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBL. I S. 382) und daraus folgende Satzungen, geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBL. I S. 342).
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I.S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324).
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I.S. 270), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I.S. 434).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I.S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. 1 S. 563).
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001).

Bebauungsplanänderung der Gemeinde Selters "Auf dem Hofacker"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Niederselters im Bereich Am Auborn

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: § 19	§ 20	§ 20		Nutzungseinschränkungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
Mi 1 Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,4	0,8	II	o	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 1. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchlichen, kulturellen, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, 2. Gartenbaubetriebe 3. Tankstellen 4. Vergnügungsstätten. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen
Mi 2 Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,4	–	I+DG	o	

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

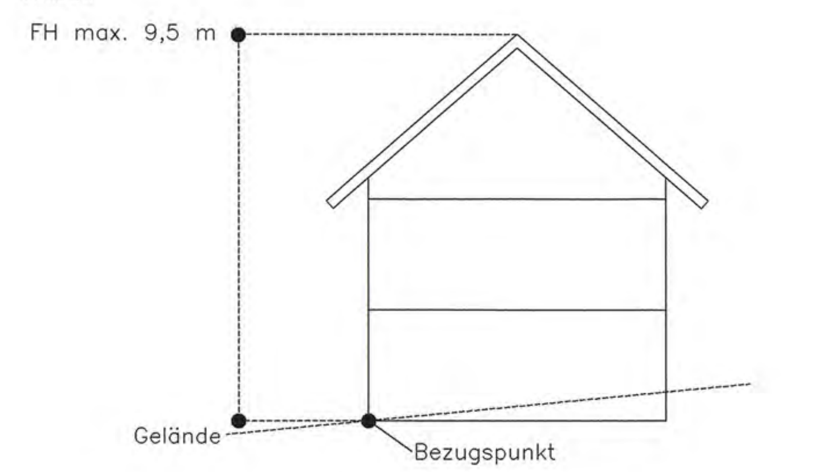
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschrängungen:

– maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 9,50m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut.

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende Geländeniveau. (Höhenbestandsplan liegt vor)

Skizze



3. Zulässigkeit von Einzelhäusern

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

- Ein Einzelhaus i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständig benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Ein Doppelhaus i. S. der Festsetzung ist der Zusammenschluß von 2 Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes auf zwei real geteilten Grundstücken.
- Reihenhäuser, die sich aus mehr als 2 Einzelhäusern unter Wegfall der seitlichen Grenzabstände zusammensetzen sind nicht zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:

Minimum	450 m²

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung (HBO), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 cbm Bruttorauminhalt begrenzt. Zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen und Lauben. Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

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

7.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche.

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert ≤ 0,5) zulässig.

7.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

7.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) 20 % der Grundstücksfreifläche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hirvon sind mindestens 15% der Grundstücksfreifläche als zusammenhängendes kompaktes Gehölz vorzugsweise an den Grundstücksgrenzen vorzusehen.
Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist min. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen.

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.

7.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25° – 45° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer ausschließlich im begrünten Zustand zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe anthrazitund, schiefergrau, schwarz, braun und dunkelrot zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.2 Fassaden

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

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² begrenzt. Zaunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind nur mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Soweit möglich sollte auf Sockelmauern verzichtet werden und die Zaunanlagen durchgängig für Kleintierarten hergestellt werden (z.B. Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm).

3. Verwendung von Bodenaushub

Bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallender unbelasteter Bodenaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden, so weit Gründe nach § 3 (1) HBO nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung ist auch bei der Festlegung der Höhen im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (siehe auch Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 11.10.1990, StAnz. Nr. 44 Seite 2170).

4. Sonstige Einfriedungen

Als sonstige Einfriedungen gelten alle nicht nach HBO erfaßten Einfriedungen.

Sie sind als bauliche Anlage licht- und luftdurchlässig und/oder als Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen herzustellen.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

2. Unterhaltspflege

Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden.
Auf die Anwendug von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

3. Verlegung von Leitungen

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

4. Abfallwirtschaft

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

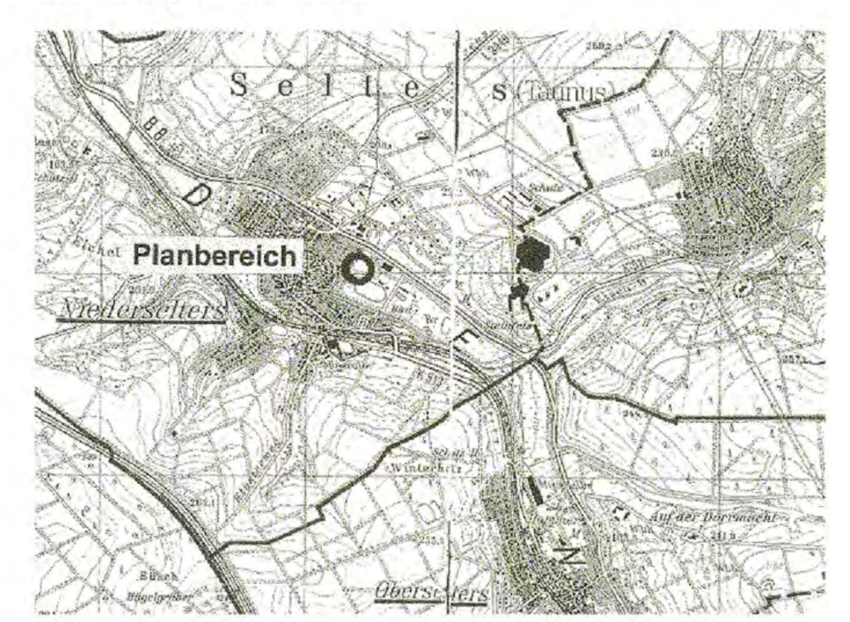
5. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

1. Es wird Empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu leiten.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind nur über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen; wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, 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.
3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

6. Straßenbeleuchtung

Es sind sowei möglich insektenfreundliche (z.B. Natriumdampflampen) Leuchtmittel zu verwenden.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	26.02.2004
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	20.03.2004 23.03.2004
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	20.03.2004 23.03.2004
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	08.04.2004
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB	24.11.2004 bis 27.12.2004
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	21.03.2005
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	13.11.2004 14.11.2004
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	18.11.2004
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	24.11.2004 bis 27.12.2004
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB]	21.03.2005
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	04.04.2005
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	21.03.2005

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 04. APR. 2005 — Dr. Zabel –Bürgermeister–

~~Katasteramt~~
Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Limburg, 25.7.2005 — (Heep) für Bodenmanagement Limburg

7. Orstübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 10.11.05 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 21.11.2005 — Dr. Zabel –Bürgermeister–

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Anderung	Index

Projekt:	Planungsträger:
Bebauungsplanänderung "Auf dem Hofacker" im Bereich Am Auborn Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters	Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters

Planbezeichnung: Bebauungsplan	Massstab: 1:500
	Plan Nr.:
Planungsstand: Rechtsplan	Zeichner: MW
	Datum: April 2005
Planungsträger:	Planung: SLE-CONSULT Bauleitplanung Landschaftsplanung Erschließung Dipl. Ing. Egon Köhler Rudolf-Dietz-Str.13 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34-900 403

Selters/Niederselters/Am Hofborn/Rechtsplan