

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Bestand**  
z.B.: Fl. 8  
z.B.: 8/1

Flurnummer  
Flurteilnummer  
Flurteilsgrenze

Bauliche Anlage

**Nachrichtliche Übernahme**  
Grenze des rechtskräftig festgestellten Überschwemmungsgebietes  
(die tatsächliche Lage der Kabel ist vor Ort zu überprüfen)  
unterirdische Leitung Wasser  
unterirdische Leitung der Syna Gas  
unterirdische Leitung der Syna Strom  
unterirdische Leitung der Telekom  
Sammlier des Abwasserverbandes "Mittlere Ems"

**Festsetzungen**

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

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen

Bereich für Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenze

SO	Art der baulichen Nutzung: hier sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen
ho	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]: hier halboffen, Gebäude über 50 m Länge zulässig
FH=9,50m	Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]
5° - 30°	Dachneigung
I	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

Stellplätze - Parkplatz für Schwimmbad [§ 9 (1) 4 BauGB]

Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB  
hier: Hauptfahrdichtung

Anpflanzen von standortheimischen Bäume [§ 9 (1) 25 a BauGB]

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

An2 / An3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25 a BauGB] innerhalb des Sondergebietsfläche

An1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtläche	= 13.329 m <sup>2</sup>
Baufäche SO	= 8.239 m <sup>2</sup>
davon Fläche zum Anpflanzen	= 389,50 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	= 1.306 m <sup>2</sup>
Parkplatz Schwimmbad	= 2.910 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	= .874 m <sup>2</sup>

**Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters**  
**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Am Hofacker, für den Bereich REWE-Markt"**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit sind alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgeführt. **Geänderte Passagen sind in roter Schrift dargestellt.**

A. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**  
Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen  
Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen.  
max. Verkaufsfläche: 1780 m<sup>2</sup> (Lebensmittel-, Getränkemarkt)  
max. Bruttogrundfläche: 2530 m<sup>2</sup> (einschl. Getränkemarkt)  
max. Nettogrundfläche: 2415 m<sup>2</sup> (einschl. Getränkemarkt)  
max. Zahl der Vollgeschosse: 1  
max. Firsthöhe: 9,50 m über dem vorhandenen Geländeviveau

B. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen wie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb des laut Planzeichnung dargestellten Bereiches ist die Errichtung eines Freilagers über eine Länge von 10 m ohne Grenzabstand zu Flurstück 8/1 in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

C. **Flächen für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen [§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]**  
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auf den für sie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind mit infiltrationfähigen Materialien zu befestigen.

D. **Landschaftsplanerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB**

1. **Pflanzgebiete, Pflanzbindungen und Pflanzhaltungen**

a) Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortheimische Einzelbäume zu erhalten oder zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Artenauswahl siehe Anhang Begründung)

b) Für alle zu pflanzenden Gebüße ist dauerhaft eine ausreichende Baum-schleife zu sichern und vor Beeinträchtigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

c) Im Bereich des Sondergebiets sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mit standortheimischen Baumgehölzen zu durchgrünen. Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 Baum im unmittelbaren angrenzenden Bereich anzupflanzen. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge einer Freianlagenplanung im Rahmen des Bauantrages zu führen.

Pflanzqualität: Bäume Hochstamm: 14 - 18 cm Stk

d) An 1 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.  
Hier wird ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.  
Hier ist je laufende 10 m ein großkroniger Laubb Baum und mindestens pro 3 m ein Strauch zu pflanzen.  
Die Errichtung von baulichen Anlagen (u.a. Zoonanlagen) ist nicht zulässig.

e) An 2  
Hier wird auf der Sondergebietsfläche ein 3 m breiter Streifen gem. § 9 (1) 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzt.  
Hier ist eine geschlossene Heibuchenhecke anzulegen.  
Als Überhälter ist alle 10 m ein Baum anzupflanzen.

f) An 3  
Hier wird auf der Sondergebietsfläche ein 2 m breiter Streifen gem. § 9 (1) 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzt.  
Hier ist eine geschlossene Heibuchenhecke anzulegen und auf eine Schnitthöhe von mind. 2 m zu entwickeln.

g) Parkplatz Schwimmbad  
Die entsprechend dargestellten Bäume sind zu erhalten.  
Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 Baum, soweit nicht bereits vorhanden, zusätzlich anzupflanzen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

A. **Bauform**

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:  
Pultdach, Satteldach, Walmdach, Dachneigung: 5° - 30°  
Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Flachdächer von 0° - 5° möglich.

2. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und reflektierende Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, schwarze oder dunkelgraue oder dunkelbraune Materialien.

3. Putze und Anstriche sind nur in gedeckten beige und bräunlichen Farbentönen zulässig. Die nordorientierten Fassade, zur B8 hin kann weiß angelegt werden. Reflektierende Fassadenverblendungen sind unzulässig.

4. Das freie Lagern von bunten oder reflektierenden Materialien sowie das freie Auf- bzw. Abstellen von bunten- oder reflektierenden Containern ist nicht zugelassen. Sichtbeziehungen dieser Einrichtung sind durch Überdachungen und Verkleidungen auszuschließen, wobei diese auch durch begrünte Rankgerüste, Pergolasysteme o.ä. erfolgen kann. Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauliste einzubeziehen oder mit Hecken zu pflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

5. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der nordorientierten Fassadenfront, zur B8 hin zulässig.

- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nicht während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden.  
- Leuchtreklame in Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist unzulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadegestaltung oder Umgebung eintritt.  
- Freistehende Werbeschilder oder Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Anlage am Einfahrtbereich der Inneren Erschließung unzulässig. Ebenfalls Dachaufbauten.  
- Die Errichtung von Fahnenmasten zu Werbezwecken ist zwischen Gebäude und B8 auf der Sonderbaufeldfläche zulässig.

6. **Zoonanlagen**  
Zoonanlagen sind nur im südwestlichen Grundstücksbereich, bis kurz vor die zoonartige Gebäudefront Richtung B8 zulässig.  
Unzulässig sind generell geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holz, Kunststoff, Metall etc.).  
Zulässig sind Holzstaketenzäune, Maschendraht- und Metallgeflechtzäune.

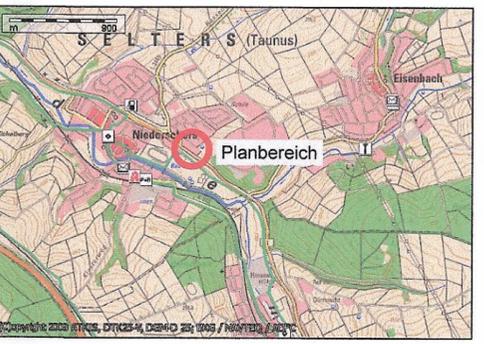
**Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen**

Gem. § 10 BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:  
Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Verlegung wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:  
Ökotoxik - Lineare Durchgängigkeit am Eisenbach - Gemarkungen Eisenbach und Hainloch, im FFH-Gebiet 5615-304 „Eisenbach bei Niederselters“  
Anerkennungsbescheid vom 16.04.2014 AZ: 30.73-130746  
Gesamtpunkte: 76.510 Wertpunkte  
Davon zugeordnet: 273 Wertpunkte  
Restguthaben: 76.237 Wertpunkte

Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Bausubstanz und der archäologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB bzw. sonstige bestehende Gesetzeinhalte.

**Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste wie Scherben, Steinfragmente, Sialtreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-Östliche Wiesbaden-Büro zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß §§ 3 und 20 HDStG zu schützen.  
**Empfehlung bzgl. Regenwasserzuzug**  
Oberflächen- bzw. Dränngewässer sind in den Emsbach abzuleiten.  
Diese Gewässerbenutzung setzt eine wasserrechtliche Einleitserlaubnis voraus. Diese ist beim Kreiswasserbauamt des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionschutz, zu beantragen.  
Die bei der Einleitung des Oberflächenwassers in den Emsbach zu beachtenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen und der Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst abzustimmen.

**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 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 Baueilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991) 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 23. 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 (GVBl. I S. 786).

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

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 282, 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).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der Änderung [gem. § 13 BauGB]	13.05.2014
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	22.05.2014
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung [gem. § 13 BauGB]	10.06.2014 bis 11.07.2014
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	10.06.2014 bis 11.07.2014
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	01.10.2014
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	01.10.2014
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	
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]	
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 20.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.	

SILE-CONSULT  
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

Planungsträger:  
Gemeinde Selters  
Rathaus  
85618 Selters

Projektbezeichnung:  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
"Am Hofacker, für den Bereich REWE-Markt"  
Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters

Planbezeichnung:  
Bebauungsplan

Planungsstand:  
Rechtsplan

Planungsträger:  
H. Köhler

Planung:  
H. Köhler

Maßstab:  
1:1000

Plan-Nr.:  
1

Erstellungsdatum:  
06.10.2014

Bearbeitung:  
HM

Zeichner:  
M.W.

CAD-File: M:\Bauplanung\Bebauungsplan\Am Hofacker\ReWE\Rechtsplan\B-Plan.dwg