

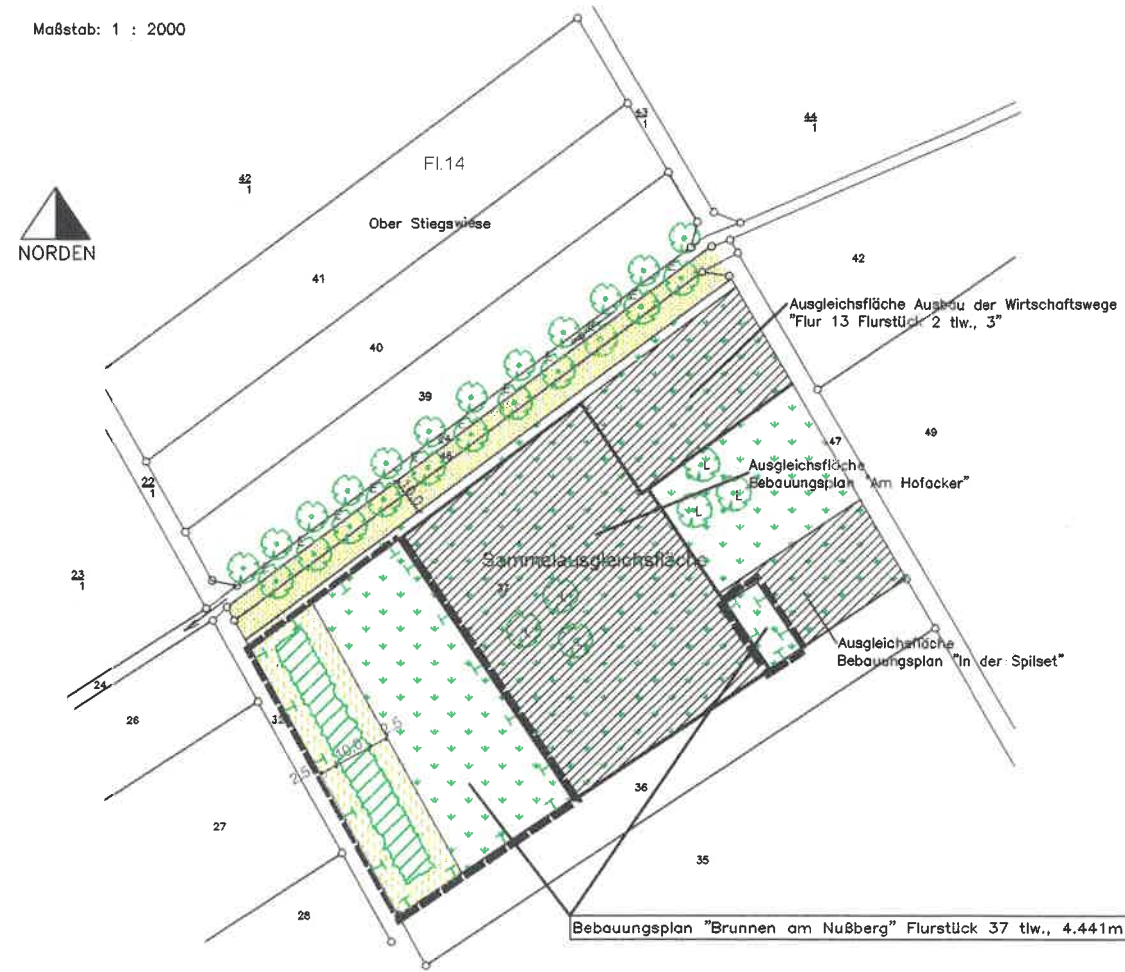
Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen
Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

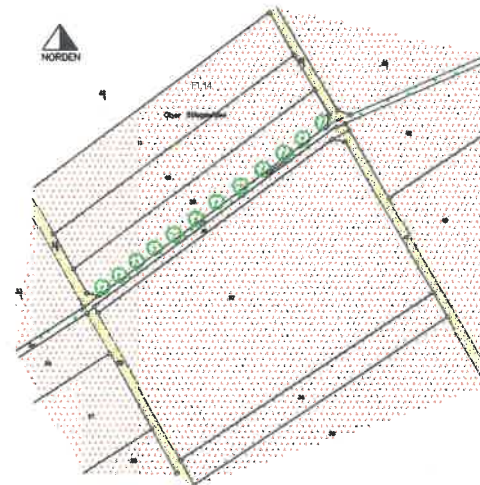
Sammelausgleichsfläche:
Gemarkung Niederselters "Ober Stiegsweise"
Flur 14, Flurstück 46 und 37 teilweise
Gesamt: 14.986 m²

Teilbereich "Brunnen, Am Nußberg": 4.441 m²

Maßstab: 1 : 2000



Lage der Ausgleichsfläche mit Bestandsdarstellung
Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, Maßstab 1 : 4 000



LEGENDE

Bestand

- Fließgewässer III. Ordnung
- Laubbaum, einheimisch, standortgerecht (Erlenneupflanzung)

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Anlegen einer extensiven Mähwiese (2 malige Mahd/Jahr)
- Hochstauden/Sukzession, Rückschnitt in Abschnitten alle 3 - 5 Jahre möglich
- Staudenflur
- Zu pflanzende Bäume E = Erlen - Alnus glutinosa
- Baumgruppen L = Winterlinde - Tilia cordata
- Anlegen einer artenreichen Hecke mit standortheimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,00 m

Maßnahmen und Pflege

1. Anlage und Pflege einer Extensivwiese
Es ist eine extensive Mähwiese nach vorheriger Aushagerung der Ackerfläche zu entwickeln. Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsatz von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.
Pflege: Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.
2. Entwicklung einer artenreichen, krautigen und geophytenreichen Sukzession
Pflege: Einmalige Mahd der Sukzessionsfläche im Spätherbst in dreijährigem Turnus auf wechselnden Teilflächen, so dass bei jeder Pflegemahd eine Teilfläche als Refugialzone unberührt bleibt.
3. Entwicklung einer artenreichen, krautigen und Hochstaudenreichen, gewässerbegleitende Sukzession
Pflege: Mahd der Sukzessionsfläche im Spätherbst in drei bis fünfjährigem Turnus auf wechselnden Teilflächen, so dass bei jeder Pflegemahd eine Teilfläche als Refugialzone unberührt bleibt.
4. Anpflanzung von Gehölzen gem. planzeichnerischer Festsetzungen

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

- A. Öffentlicher Eingriff
Für den Eingriff durch mögliche Versiegelung der neuen Verkehrsfläche wird als Ausgleich zugeordnet:
Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 37 tw. mit insgesamt 1.407 m²
- B. Privater Eingriff
Für den Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf der Baufläche WA 2 wird als Ausgleich zugeordnet:
1. Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 37 tw. mit insgesamt 3.034 m².
2. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeinzugrünung mit einer Fläche von 2.381 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 1998 (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 am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367) und 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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 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 18. Juni 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 das Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 814).
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 Schutz 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. I, S. 563).
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der NU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001).

LEGENDE

- Grenze der Sammelausgleichsfläche
- Gewässer**
 Fließgewässer III. Ordnung
- Gehölze**
 Laubbaum, einheimisch, standortgerecht (Erlen)
- Grünland**
 Wiese
- Sonstiges**
 Acker
 Wiesenweg



GEE	-
-	-
ho	-
-	-
-	-

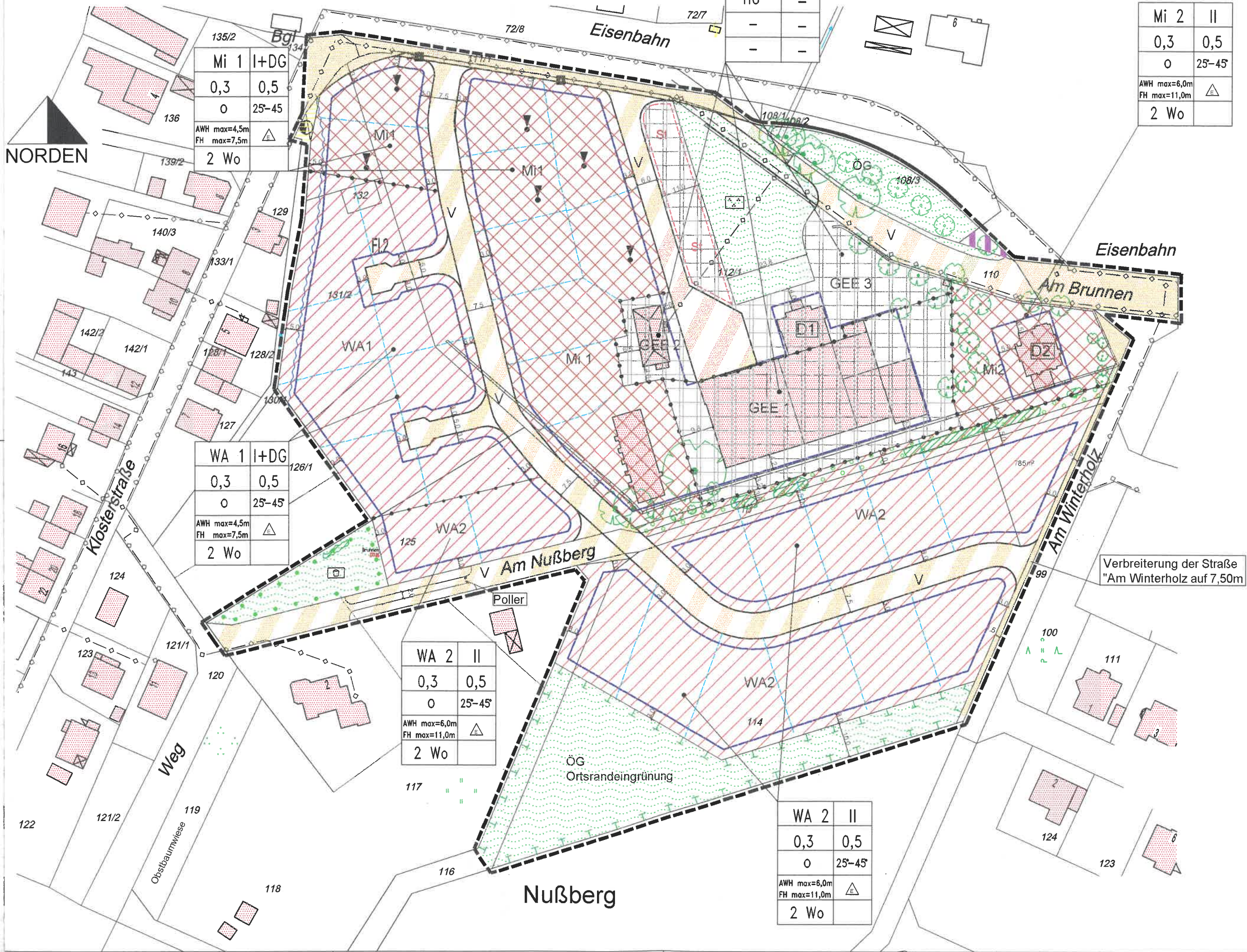
Mi 2	II
0,3	0,5
0	25-45°
AWH max=6,0m	△
FH max=11,0m	
2 Wo	

Mi 1	I+DG
0,3	0,5
0	25-45°
AWH max=4,5m	△
FH max=7,5m	
2 Wo	

WA 1	I+DG
0,3	0,5
0	25-45°
AWH max=4,5m	△
FH max=7,5m	
2 Wo	

WA 2	II
0,3	0,5
0	25-45°
AWH max=6,0m	△
FH max=11,0m	
2 Wo	

WA 2	II
0,3	0,5
0	25-45°
AWH max=6,0m	△
FH max=11,0m	
2 Wo	



Verbreiterung der Straße
"Am Winterholz auf 7,50m

Nußberg

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 1 Flurnummer
- z.B.: 113 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage
- Nachrichtliche Übernahme
- vorhandenes Erdkabel der Telekom.

Fläche Für Bahnanlagen [§ 9 (6) BauGB]

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

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

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,3	0,5	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0	25-45	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
AWH max=6,0m FH max=11,0m		Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	nur Einzelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
2 Wo		Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

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

Hm=1080m² Höchstmaß eines Baugrundstückes [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

- Allgemeines Wohngebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) [§ 8 BauNVO] mit immissionsschutzrechtlicher Gliederungsnummer
- Mischgebiet (Mi) [§ 6 BauNVO]
- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Verkehrsberuhigter Bereich Tempo 30km/h
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Fußweg
- öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB], hier: Spielplatz
- öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB], hier: Park

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]

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

Erhaltung von standortheimischen Sträucher [§ 9 (1) 25 b BauGB]

Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB] [§ 9 (6) BauGB]

Uferschutzstreifen

Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegen D1=Brunnenhaus, D2=Wohnhaus des Brunnenleiters

Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Bahnanlage. (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8.4)

Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Transformatorstation

Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]

Vereinfachte Änderung der 1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Selters MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Niederselters Für das Gebiet "Brunnen/Am Nußberg"

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			Nutzungsbeschränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20	
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+2 Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,3	0,5	I+DG	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. Verbringungsstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen
WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,3	0,5	I+DG	Sonstige nicht störende Nutzungen nach § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Behalterungs-gewerbe, Verbringungs-gewerbe, Tankstellen, Gaststätten) sind insgesamt ausgeschlossen.
WA 2 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,3	0,5	II	
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO	(keine Festsetzung)			Gebäude über 50 m Länge zulässig

2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO] (nur für WA 1, WA 2 und Mi)

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

	Mi 1 und WA 1	WA 2
- maximal zulässige Außenwandhöhe	AWHmax = 4,50m	= 6,00m
- maximal zulässige Firsthöhe	FHmax = 7,50m	= 11,00m

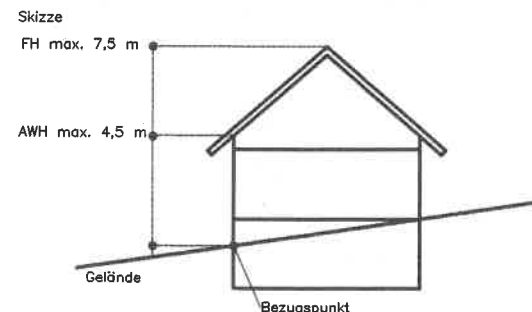
Ausnahmsweise kann im WA 2 eine max. Außenwandhöhe von 8,00m zugelassen werden wenn

- als Dachform ein Walmdach errichtet wird, das für das gesamte Gebäude die max. zulässige Außenwandhöhe einhält.
- keinerlei Dachaufbauten wie Gaupen, Zwerggiebel etc. errichtet werden.
- das gesamte Gebäude sich städtebaulich in die umgebende Bebauung eingefügt. Eine optische Dreigeschossigkeit darf nicht entstehen.
- die laut Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird.
- der Bezugspunkt für die Ermittlung der Außenwand- und Firsthöhe unverändert gilt.
- und die Gemeinde der Ausnahme zustimmt.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach). Eine Unterbrechung der Traufe mit Überschreitung der AWH ist für untergeordnete Gebäudeteil/Querhäuser zulässig. Als untergeordnete Bauteile gelten z. B. Querhäuser, wenn sie < 50 % der zugehörigen Außenwand einnehmen.

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

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende Geländeniveau. Im WA1 und Mi1 kann auch das mittlere von dem Gebäude anstehend Straßenniveau als Bezugspunkt herangezogen werden.



3. Zulässigkeit von Einzelhäusern (nur für WA 1, WA 2 und Mi 1)

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 (nur für WA 1, WA 2 und Mi 1)

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest- bzw. Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten:

Minimum	Maximum
400 m ²	1.080 m ²

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (nur für WA 1, WA 2 und Mi 1)

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 (nur für WA 1, WA 2 und Mi 1)

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 Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilverseigelnde Deck- und Tragschichten (Abfluebeiwert ≤ 0,5) zulässig.

7.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

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

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist min. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen.

b) Zur Ortsrandeingerührung und Ausgleich ist eine öffentliche ÖG Grünfläche i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Weiterhin wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mindestens pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen.

c) 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.

d) Bei Baumassnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume und Sträucher ist die DIN 18920 zu beachten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzen mit Hochstämmen Stammumfang 16-18 cm vorzunehmen.

7.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

8. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

- Im Gewerbegebiet sind gem. Gliederung (GEE 1, GEE 2, GEE 3) an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen bauliche und sonstige Vorkehrungen vorzusehen, durch die der immissionswirksame flächenbezogene Beurteilungs- Schalleistungspegel von

GEE 1	GEE 2	GEE 3
tags L _w = 58 dB(A)/m ²	tags L _w = 55 dB(A)/m ²	tags L _w = 60 dB(A)/m ²
nachts L _w = 42 dB(A)/m ²	nachts L _w = 45 dB(A)/m ²	nachts L _w = 48 dB(A)/m ²

eingehalten werden kann. Ein Nachweis zur Einhaltung ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

2. Die betriebsgrundstücksbezogene Gesamt-Schalleistungspegel können z.B. bei Veräußerung von Teilflächen in den jeweiligen Gebieten nach folgender Formel errechnet werden.

$$L_{wb} = L_w + 10 \lg(F_1)$$

Hierbei bedeuten:

- L_{wb} = betriebsgrundstücksbezogener Gesamt- Schalleistungspegel einer Teilfläche
- L_w = max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel gemäß Festsetzung im Bebauungsplan für die Tageszeit bzw. Nachtzeit
- F₁ = Betriebsgrundstücksfläche in m²

3. Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Speditionen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

4. Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Bahnanlage. Die betroffenen Baugrundstücke sind mit ∇ gekennzeichnet. Besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ergeben sich nicht.

Für die Fenster ist die Schallschutzklasse 2 (Standard Isolierverglasung, R_w ≥ 32 dB) ausreichend. Dies gilt ebenfalls für die der Bahn zugewandten Gebäudesseite sowie hier Büroräume und ähnliches eingerichtet werden. Für Wohnräume ist hier die Schallschutzklasse 3 (R_w ≥ 37 dB) erforderlich. Balkone und Terrassen sind nach Süden auszurichten. Die Bebauung hat hier in überwiegend geschlossene Bauweise zu erfolgen, wobei Mauern und Garagen entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO (nur für WA 1, WA 2 und Mi 1)

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 begrüntem Zustand zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dachendeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind im Mi 1 und WA 1 nur in der Farbe anthrazit und schiefergrau und im WA 2 in schwarz, schiefergrau, 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 Öffnungen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

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.

3. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dachrinnen) über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu leiten.
- Die wasserundurchlässigen Zisternen sind nur über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen; wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen nicht auf dem Grundstück versickern 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.
- Das Rückhaltevermögen 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.

4. 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).

5. 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. Satzung über die Notwendigkeit einer Teilungsgenehmigung [§ 19 (1) BauGB] Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brunnen, Am Nußberg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.

2. 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 bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Unterhaltspflege

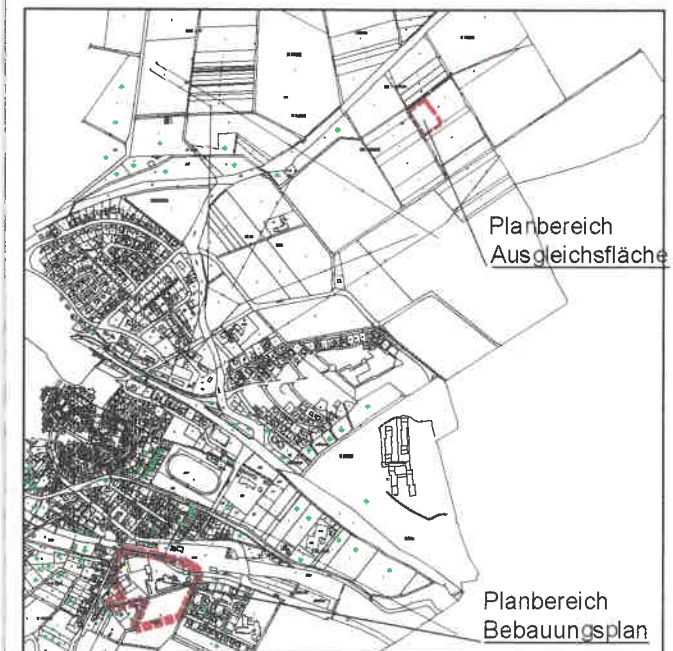
Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

4. Verlegung von Leitungen
Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
5. Abfallwirtschaft
Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.
6. Wasserwirtschaft
6.1 Der 5 m breite Uferschutzstreifen am westlichen Plangebietsrand gem. Hessischen Wassergesetz ist nachrichtlich übernommen. Hier sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.
6.2 Das Plangebiet liegt innerhalb einer Heilquellenschutzzone. Die Verordnungsinhalte sind hier zu beachten.
7. Oberirdische Verlegung
Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig um das Städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Flächenstatistik (ca. Angaben ohne Verbindlichkeit)

Gesamtfläche	= 38.251 m ²
Baufläche	= 26.328 m²
Baufläche MI 1	= 6.409 m ²
bebaubar gem.GRZ 0.3	= 1.922 m ²
Gartenfläche	= 4.487 m ²
Baufläche MI 2	= 1.378 m ²
bebaubar gem.GRZ 0.3	= .413 m ²
Gartenfläche	= .965 m ²
Baufläche WA1	= 5.298 m ²
bebaubar gem.GRZ 0.3	= 1.589 m ²
Gartenfläche	= 3.709 m ²
Baufläche WA2	= 8.105 m ²
bebaubar gem.GRZ 0.3	= 2.431 m ²
Gartenfläche	= 5.671 m ²
Anzahl der Bauplätze = 33 Stck. Bauplatzgrößen = 400 m ² – 1.080 m ²	
eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (davon Stellplätze 415,00 m ²)	= 5.138 m ²
Verkehrsfläche	= 6.127 m²
Verkehrsfläche (mit Fußweg)	= 1.320 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	= 4.807 m ²
Grünflächen	= 5.714 m²
öffentliche Grünfläche ÖG	= .783 m ²
Spielplatz	= .673 m ²
Ortsrandeingrünung	= 2.921 m ²
Park	= 1.337 m ²
Versorgungsfläche (Löschwassertank)	= 39 m ²
Fläche für Bahnanlagen	= 43 m ²

Übersichtskarte



Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	17.12.2001
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	27.01.2002
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	08.08.2002
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	11.07.2002 bis 29.07.2002
3. 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	09.10.2002 bis 11.11.2002
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	28.09.2002
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	04.10.2002
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	09.10.2002 bis 11.11.2002
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	26.02.2003
5. a) Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung, [§ 3 (2) BauGB]	26.07.2003 bis 30.07.2003
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	30.07.2003
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	15.08.2003 bis 15.09.2003
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	25.09.2003
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	26.11.2003
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	25.09.2003
8. Verfahren zur vereinfachten Änderung (§ 13 BauGB)	19.08.2004 bis 20.09.2004
9. Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes [§ 10 (1) BauGB]	15.11.2004
10. Beschluss über die Durchführung der vereinfachten Änderung	

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Dr. Zabel
-Bürgermeister-

10. Ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Dr. Zabel
-Bürgermeister-

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

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

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt:			
Vereinfachte Änderung der 1. Bebauungsplanänderung "Brunnen/Am Nußberg" Ortsteil Niederselters		Planungsträger: Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters	
Planbezeichnung: Vereinfachte Änderung			Maßstab: 1:1000
Planungsstand: Entwurf			Plan Nr.: Zeichner: MW Datum: April 2006
Planungsträger:		Planung:	