



GEE	-
-	-
ho	-
-	-
-	-

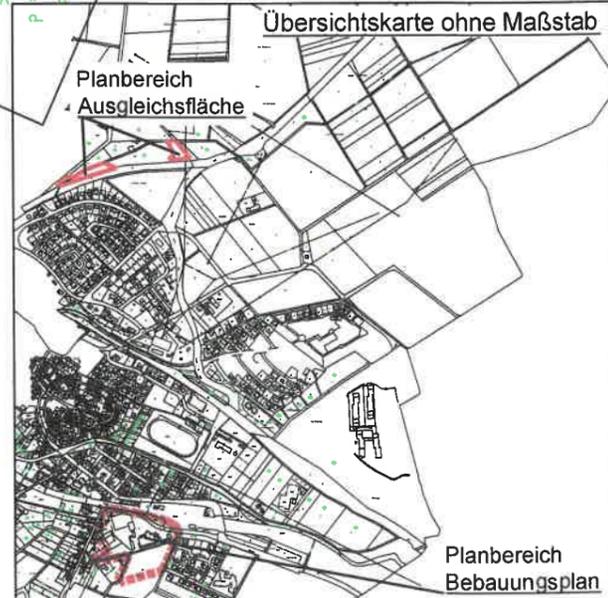
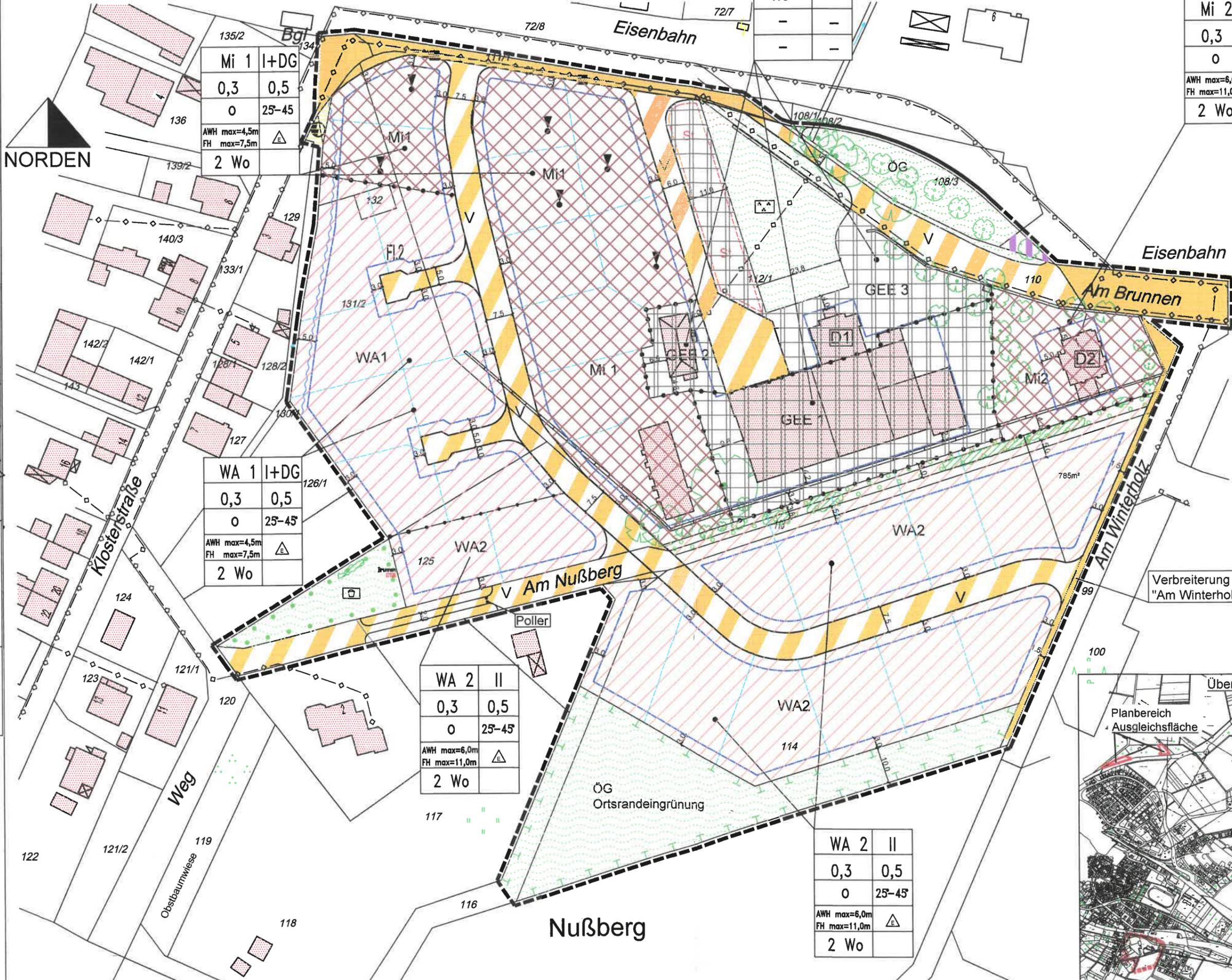
Mi 2	II
0,3	0,5
0	25-45°
AWH max=6,0m FH max=11,0m	
2 Wo	

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	



ZE Bes z.E z.E

Hin Fes

AWH FH r

Mm Hm

Übersichtskarte ohne Maßstab

Planbereich
Ausgleichsfläche

Planbereich
Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 2 Flurnummer
- z.B.: 113 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Hinweise

- Fläche Für Bahnanlagen [§ 9 (6) BauGB]
- 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]	

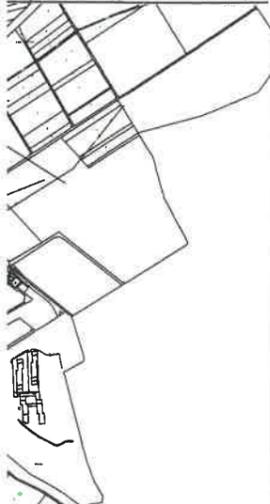
Mm=400m² Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GEE 1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) [§ 8 BauNVO] mit immissionsschutzrechtlicher Gliederungsnummer
- Mi Mischgebiet (Mi) [§ 6 BauNVO]
- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Verkehrsberuhigter Bereich Tempo 30km/h
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Fußweg
- ÜG 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 Strüchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Strüchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- Anpflanzen von standortheimischen Bäume [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Erhaltung von standortheimischen Strücker [§ 9 (1) 25b BauGB]
- Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB] [§ 9 (6) BauGB]
- Uferschutzstreifen
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegen D1=Brunnenhaus, D2=Wohnhaus des Brunnendirektors
- Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Bahnanlage. (siehe Bauordnungrechtliche Festsetzungen 8.4)
- Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Transformatorstation
- St Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]

er Straße auf 7,50m

htskarte ohne Maßstab



Planbereich Bebauungsplan

2. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters für das Gebiet "Brunnen/Am Nußberg"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- 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)**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Zulässigkeit von Einzelhäusern (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB (nur für WA 1, WA 2 und MI)**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB**
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**
Die Festsetzungen gelten unverändert

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

Die Festsetzungen gelten unverändert

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

Die Festsetzungen gelten unverändert

D. 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 nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf den Grundstücken, Gemarkung Niederselters, Flur 12, Flurstück 106 tw. mit 372,50 m² intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 8.567 Biotopwertpunkte

Flurstück 108/1 tw mit 4.747 m² intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 109.181 Biotopwertpunkte

Maßnahmen:
Aufgrund der bereits vorhandenen entsprechenden Pflanzenbestände, der gegebenen hydrologischen Verhältnisse und der Geländemorphologie sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Um das angestrebte Entwicklungsziel zu fördern, ist vorgesehen vorhandene Drainageleitungen in der Fläche rückzubauen.

Sämtliche sonstige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelten unverändert.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueitpläne 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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 BauGB]	22.07.2015
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	07.10.2015
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	19.10.2015 bis 20.11.2015
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	19.10.2015 bis 20.11.2015
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	21.06.2016 bis 24.06.2016
6. Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	04.07.2016 bis 05.08.2016
7. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	04.07.2016 bis 05.08.2016
8. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	29.09.2016
9. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	11.10.2016
10. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	29.09.2016

11. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Satzung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 24.10.2016
Bernd Hartmann - Bürgermeister -

12. Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluss der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 18.11.16 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Selters, den 18.11.2016
Bernd Hartmann - Bürgermeister -

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Planungsträger:
Gemeinde Selters
Rathaus
65618 Selters

Projektbezeichnung:
2. Bebauungsplanänderung "Brunnen/Am Nußberg"
Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters

Planbezeichnung:
Bebauungsplan
Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:
Planung:
Maßstab:
1:1000
Plan-Nr.:
5
Datum:
10.10.2016
Bearbeitung:
HK
Zeichner:
M.W.