

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
Z	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Maximale Höhe der Firstlinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Z
	GRZ GFZ
Bauweise	FH

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

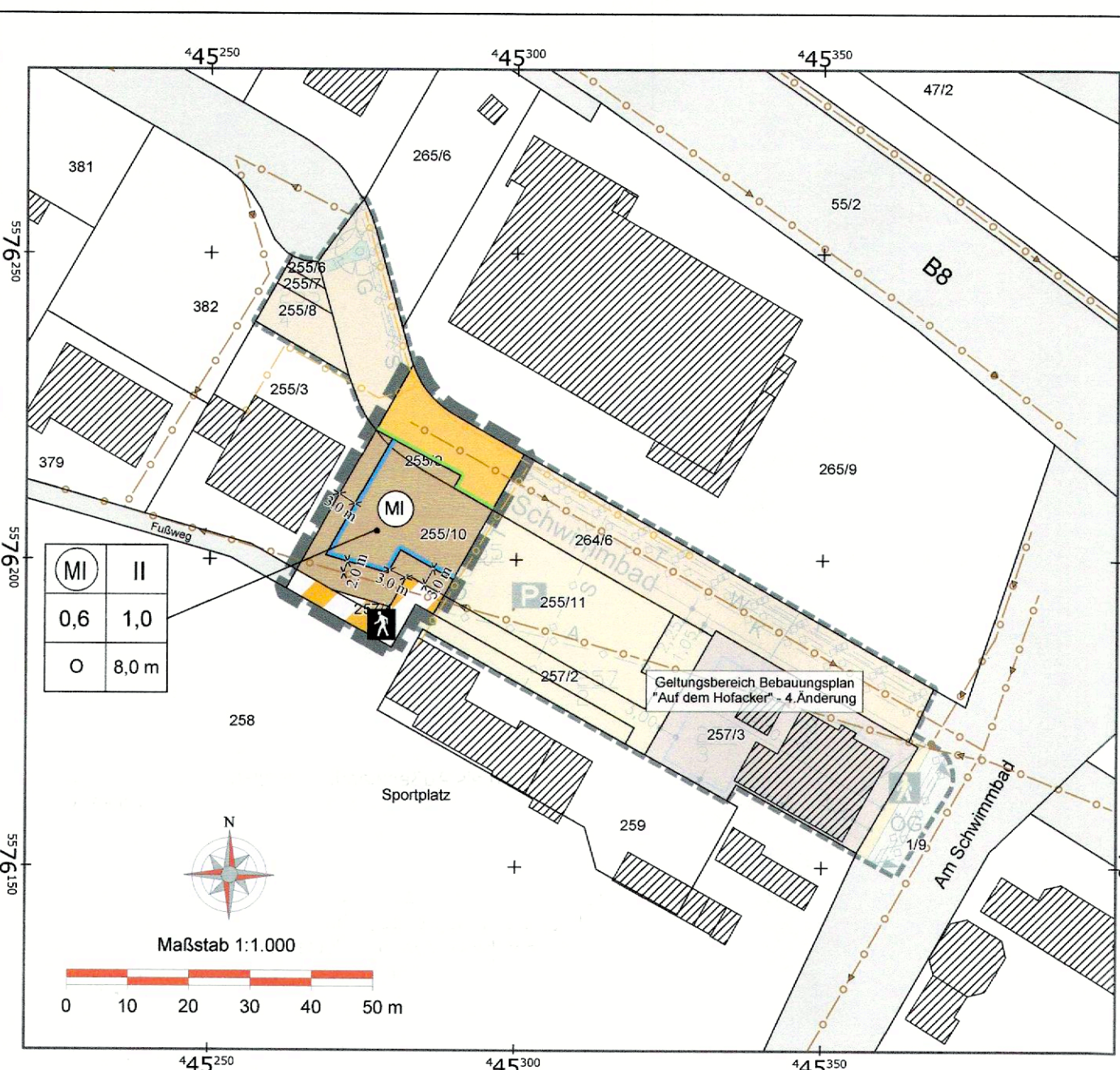
Straßenbegrenzungslinie

1.5 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

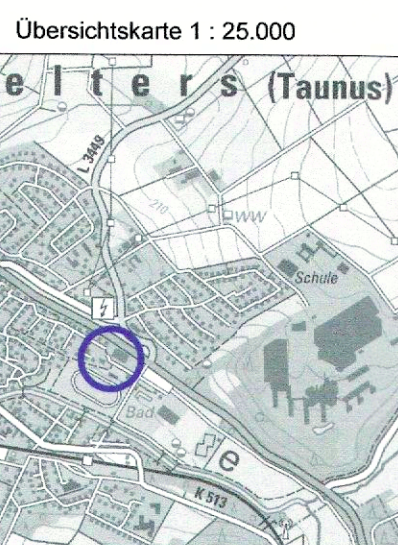


Nachrichtliche Darstellungen

Vorhandener Abwasserkanal
 Mitteldruckgasleitung

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Gebäude



2. Textliche Festsetzungen

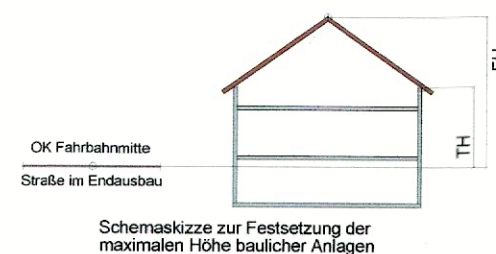
2.1 Art der baulichen Nutzung:

- Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
 - Anlagen für kirchliche Zwecke.
 - Gartenbaubetriebe.
 - Tankstellen.
 - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
 - Lagerplätze als Hauptnutzung.
 - Wohngebäude und Wohnungen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Höhenbezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenabschnitt maßgeblich. Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.



2.2.2 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):

Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss/die Attika mit der Firsthöhe gleichzusetzen. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und sonstige baulichen Anlagen, welche gemäß HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Flächenbefestigungen:

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflußbeiwert größer 0,5) herzustellen. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

2.6 Grundstücksfreiflächen:

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen, sind auf die GRZ mit anzurechnen.

2.7 Immissionsschutz:

Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschall-dämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = La - Ra_{Raumart}$$

La = maßgeblicher Außenlärmpegel.
 KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Kapitel 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Schlafräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

2.8 Aufhebung von Festsetzungen:

Alle im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Auf dem Hofacker" tlv. Flur 6 und 8" (Satzungsbeschluss vom 19.08.1987) einschließlich der in diesem Bereich danach durchgeführten Änderungen werden aufgehoben.

2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

2.9.1 Dachgestaltung:

- Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 25°.
- Flachdächer können begrünt werden.
- Als Dacheindeckung aller geeigneten Dächer < 5° sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- Gauen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen die Firsthöhe sowie eine Gesamtlänge von 30% der Gebäudlänge nicht überschreiten.

2.9.2 Fassaden:

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.

2.9.3 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 3,0 m² begrenzt. Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.2 Altlasten:

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nachzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet gebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das RP Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst: Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Bedarf ist über den Objektschutz im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

3. Hinweise (Fortsetzung)

3.4 Abfallwirtschaft:

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

3.5 Versorgungsleitungen:

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen. ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989). Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

3.6 Verwendung von Bodenaushub:

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen. Hingewiesen wird auf folgende Informationsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Boden mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende" "Boden damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauselbauer"

3.7 Energieeinsparung / Lüftthygiene:

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

3.8 Zisternen: Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

3.9 Erdwärme: Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

5. Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **13.11.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.04.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **April 2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **06.05.2021** bis **11.06.2021** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **April 2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **06.05.2021** bis **11.06.2021** öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Selters hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **15.07.2021** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Juni 2021** als Satzung beschlossen.

Bernd Hartmann
 Bürgermeister
 06.09.2021
 Selters, den

6. Ausgefertigt Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bernd Hartmann
 Bürgermeister
 06.09.2021
 Selters, den

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **08.12.2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bernd Hartmann
 Bürgermeister
 10.12.2021
 Selters, den

**Bauleitplanung der Gemeinde Selters
 Bebauungsplan "Auf dem Hofacker" - 5.Änderung
 im Ortsteil Niederselters**

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Juni 2021	Datum: 11.11.2021
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	

Planungsbüro Zettl
 Südhang 30
 35394 Gießen
 Tel.: 0641 49410-349
 Fax: 0641 49410-359
 email: info@planungsbuero-zettl.de
 Internet: www.planungsbuero-zettl.de