

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
 z.B.: Fl. 5 Flurnummer
 z.B.: 95 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Gebäude

Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 Sondergebiet § 11 Abs. 1 BauNVO Zweckbestimmung: Sportanlage
 Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
 Öffentliche Fläche für das Parken
 Zufahrtswege
 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 25b BauGB
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 25a BauGB
 zu pflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB
 zu pflanzende Sträucher § 9 (1) 25a BauGB
 zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25b BauGB
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
 Anlage einer Streubstwiese
 Wald § 9 (1) 18b BauGB
 unterirdische Leitung § 9 (1) 13 BauGB

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Selters MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN Gemarkung Haintchen Für das Gebiet "Sportgelände Haintchen"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 3 BauGB
 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
 Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportanlage"
 Zulässige Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken sowie der Versorgung des Gebietes dienen und der Eigenart eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" nicht zuwiderlaufen.
 Grundfläche gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
 Grundfläche für Funktionsgebäude/Vereinsheim/Turnhalle: max. 2650 m²
 Grundfläche für Funktionsgebäude/Vereinsheim/Turnhalle: max. 1000 m²
 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO: 1
 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO als Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf den am Gebäude anstehenden höchsten Geländepunkt des derzeitigen Geländes:
 für Funktionsgebäude/Vereinsheim/Turnhalle max. 9 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die verordneten Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen oder Erker bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
 Die Bauweise wird als "offen" gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
3. Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr gem. § 9 (1) 11 BauGB
 Die zum ordnungsgemäßen Betrieb der Sportanlage erforderlichen Stellplätze sowie deren Zufahrten werden gem. § 9 (1) 11 BauGB als Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Fläche für das Parken" und "Zufahrt" festgesetzt.
4. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)
 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b und 20 BauGB
 A. **Umfang und Grad der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
 Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen im Sinne der Eingriffminimierung nur im für den betrieblichen Ablauf unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile sind ausschließlich selbsttragende, wasserundurchlässige Deck- und Tragschichten vorzugsweise Schotterrasen (Abfließbewertung ≤ 0,5) zulässig.
 B. **Nicht versiegelte Freiflächen**
 a) Die nicht für die festgesetzten Sportanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Anlagen vorgesehenen Flächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
 b) Alle nach Herstellung der Anlagen vorhandenen bzw. festgesetzten Grün- und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
 C. **Pflanzenhaltung**
 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzenhaltung sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang ortsgleich nachzupflanzen. Die im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze bestehenden krautigen Baumstreifen sind durch eine abschichtweise Mahd in 3-jährigem Turnus extensiv zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

D. Pflanzgebote

a) In dem entsprechend der Zeichnung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebiet für Einzelbäume und Büsche) sowie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang ortsgleich zu ersetzen.
 b) Die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes (siehe Begründung) zu erfolgen.
 c) Auf den nach § 9 (1) 25 a gekennzeichneten Flächen sind nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Flächengrößen mehrreihige Gehölzriegel mit Baumgehölzen als Oberhälter anzupflanzen.
 d) Mindestens 60 % der gesamten Fassadenflächen des Funktionsgebäudes -Fußball- ist mit Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste zu begrünen.
 e) Dachflächen bis 20° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen.
 f) Die im Zuge der Herstellung der geplanten Tennisplätze entstehenden Böschungen sind mit standorttypischen Strüchern der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

E. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Biotopentwicklungsfläche nach § 9 (1) 20 BauGB
 Folgende Biotopkomponenten sind zu entwickeln:
 1. Entwicklung eines Streubestandes auf ca. 2.900 m². Hierbei sind standorttypische Lokalsorten gem. - Artenverwendungsliste zu pflanzen. Pro 100 m² ist ein Obstbaum-Hochstamm (min. 12 cm Stamm) zu pflanzen. Als Unterwuchs: Extensive Mähwiese einschürig.
 2. Pflanzung einer 4 - 7 reihigen landschaftstypischen Hochhecke entlang der räumlichen Begrenzung des in Punkt 1 festgesetzten Streubestandes mit 2-3 m breiten Baumstreifen zum Streubestand hin.
 3. Giederung des festgesetzten Streubestandes durch die Anlage von zwei, jeweils 15 m langen und 5 m breiten Hochheckenelementen gem. Planzeichnung.

F. Zuordnungsfestsetzung gem. § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB
 Die nach § 9 (1) 25 a getroffenen Pflanzgebote sowie die nach § 9 (1) 20 festgesetzten Biotopentwicklungsflächen des engeren Geltungsbereiches werden durch Erweiterung des Vereinsheims/Turnhalle bedingten Eingriff zu 10 % und den durch die Herstellung der geplanten Tennisplätze bedingten Eingriff zu 50 % zugerechnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

A. Bauform

1. Für das Pflanzgebiet sind folgende Dachformen zulässig:
 Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;
 Dachneigung 10-30°
 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 2. Halte- und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
 3. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z.B. Asbest) sind auszuschließen.
 4. Putze und Anstriche sind in gedeckten landschaftsangepassten Farben auszuführen.

B. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

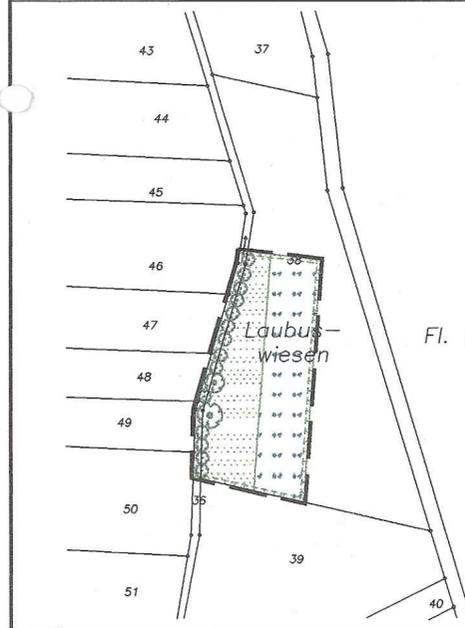
1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen. Der Einbau von Brauchwasserzisternen wird vorgeschrieben. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig.

C. Grundstückeinfriedungen und Freiflächen

1. Bollengrüze sind als Maschendrahtzaun mit max. 6 m Höhe über am Zaun anstehender GOK zulässig. Sonstige Einfriedungen der Sportanlage sind als hinterplanter Maschendrahtzaun mit max. 4 m Höhe zulässig.
 2. Nicht für bauliche Anlagen oder Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzte Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

D. Werbeanlagen

Anlagen zum Zwecke der Leuchtreklame sind unzulässig.



Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen in sonstigen Geltungsbereich zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB

Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1a) BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Fläche:
 Gemarkung Haintchen
 Flur 9, Flurstück 38 tw.
 "Laubuswiesen"
 Fläche: 3.792 m²
 Ausgangsbiotop: Fichtenreinbestand mit vorgelagerter Extensivwiese am Herrenwiesboch angrenzend

ZEICHENERKLÄRUNG

••••• Sukzessiver Umbau des vorhandenen Fichtenreinbestandes zu einem standortheimischen Buchenwald
 Fläche: 1.900 m²

••••• Extensivwiese

• zu erhaltendes Gehölz

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

• zu pflanzende Schwarzerlen

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege

1. Der vorhandene Fichtenreinbestand ist sukzessiv in standortheimischen Buchenwald umzubauen.
 Die zu entwickelnde Waldgesellschaft ist an die potentielle natürliche Vegetation anzupassen.
 Die Entwicklungsmaßnahme wird durch das zuständige Forstamt durchgeführt.

2. Erhaltung der vorhandenen Extensivwiese durch eine maximal 2-schürige jährliche Mahd.

3. Entlang des Herrenwiesboches sind Schwarzerlen im Abstand von 2 m zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die auf Flur 9, Flurstück 38 tw. festgesetzten Ersatzmaßnahmen, der Erweiterung der Turnhalle sowie der Neuanlage von Stellplätzen zugerechnet.

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).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (PlanZustVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 855), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauRG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2051), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823).

5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 725).

6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 429).

7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.

8. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).

Artenverwendungsliste für Durch- und Einräumung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE für die Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Bodenanprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (< 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche	tro	fr	fe
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus pedunculata	- Traubeneiche	tro	fr	fe
Quercus robur	- Eiche	tro	fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde	tro	fr	fe

b) MITTLERE BÄUME (10 - 25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche	tro	fr	fe

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Fälschahorn	tro	fr	fe
Salix caprea	- Erle	tro	fr	fe

d) OBSTGEHÖLZE

Apfel	Schmeißer	tro	fr	fe
Erdbeere	Kirsche	tro	fr	fe
Hagebutte	Schneiderei	tro	fr	fe
Kirsche	Schneiderei	tro	fr	fe
Malve	Schneiderei	tro	fr	fe
Rose	Schneiderei	tro	fr	fe
Stachelbeere	Schneiderei	tro	fr	fe
Waldrebe	Schneiderei	tro	fr	fe

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigig)	tro	fr	fe
Crataegus monogyna	- Weißdorn (griffig)	tro	fr	fe
Sorbus aucuparia	- Weißdorn (griffig)	tro	fr	fe
Sambucus nigra	- Schwarze Holunder	tro	fr	fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fr	fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hortensie	tro	fr	fe
Eucornia europaea	- Pfaffenkühlchen	tro	fr	fe
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	tro	fr	fe
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	fe
Rosa canina	- Hundrose	tro	fr	fe
Rosa pratincola	- Blaublaue Rose	tro	fr	fe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	fe

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kriechrose	tro	fr	fe
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	fe
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	fe

h) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu	tro	fr	fe
Vincetoxicum	- Klemmreiher	tro	fr	fe

i) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe	tro	fr	fe
Hedera helix	- Efeu	tro	fr	fe
Lonicera periclymenum	- Wald-Gäublatt	tro	fr	fe

Verfahrensschritte:

Schritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	12.06.1997
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	16.07.1997 und 18.07.1997
2. Bürgerbeteiligung durch Anhörungstermin [§ 3 (1) BauGB]	07.10.1997
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	26.03.1998
4. Bekanntmachung der Offenlegung	07.04.1998 und 08.04.1998
5. Offenlegung [§ 3 (2) BauGB] bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB]	20.04.1998 bis 25.05.1998
6. Beschluss über die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB vorgetragene Anregung sowie Beschluss über die erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB	30.09.1998
7. Erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB	29.10.1998 bis 13.11.1998
8. Beschluss über die im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgetragene Anregung	16.12.1998
9. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 BauGB]	16.12.1998

Gemeinde Selters, den 19.04.99

Genehmigungserklärung

Genehmigt mit Verf. vom 30.07.1999
 Az 61 01 04/01 RP Gießen
 gez. Nachtigall

Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Bekanntmachung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 BauGB Selters, den 25.08.99

Nassauische Neue Presse
 Nassauisches Tageblatt 24.08.1999
 i.A. K... ..

Diplom-Ingenieure
KONRAD BECK BEHRENDT KÖHLER
 ARCHITEKTUR
 STÄDTBAU
 BAUINGENIEURWESEN
 LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax: 06128/72378

Planungsträger: Gemeinde Selters
 Projekt: Bebauungsplan "Sportgelände Haintchen" Gemarkung Haintchen

Planzeichnung: Bebauungsplan
 Maßstab: 1 : 1000
 Plan Nr.: 1
 Zeichner: A. Nau
 Datum: Januar 1999

Planungsstand: Exemplar der Einreichung
 Planung:

Diplom-Ingenieure
 Konrad Beck Behrendt Köhler
 Architektur Städtebau Bauingenieurwesen
 Limburger Str. 12a - Tel. 0 61 28 / 7 10 18
 65232 Taunusstein / Neuhof