

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenbach“ und Teiländerung des Bebauungsplans „Gleichen“

Stadt Selters

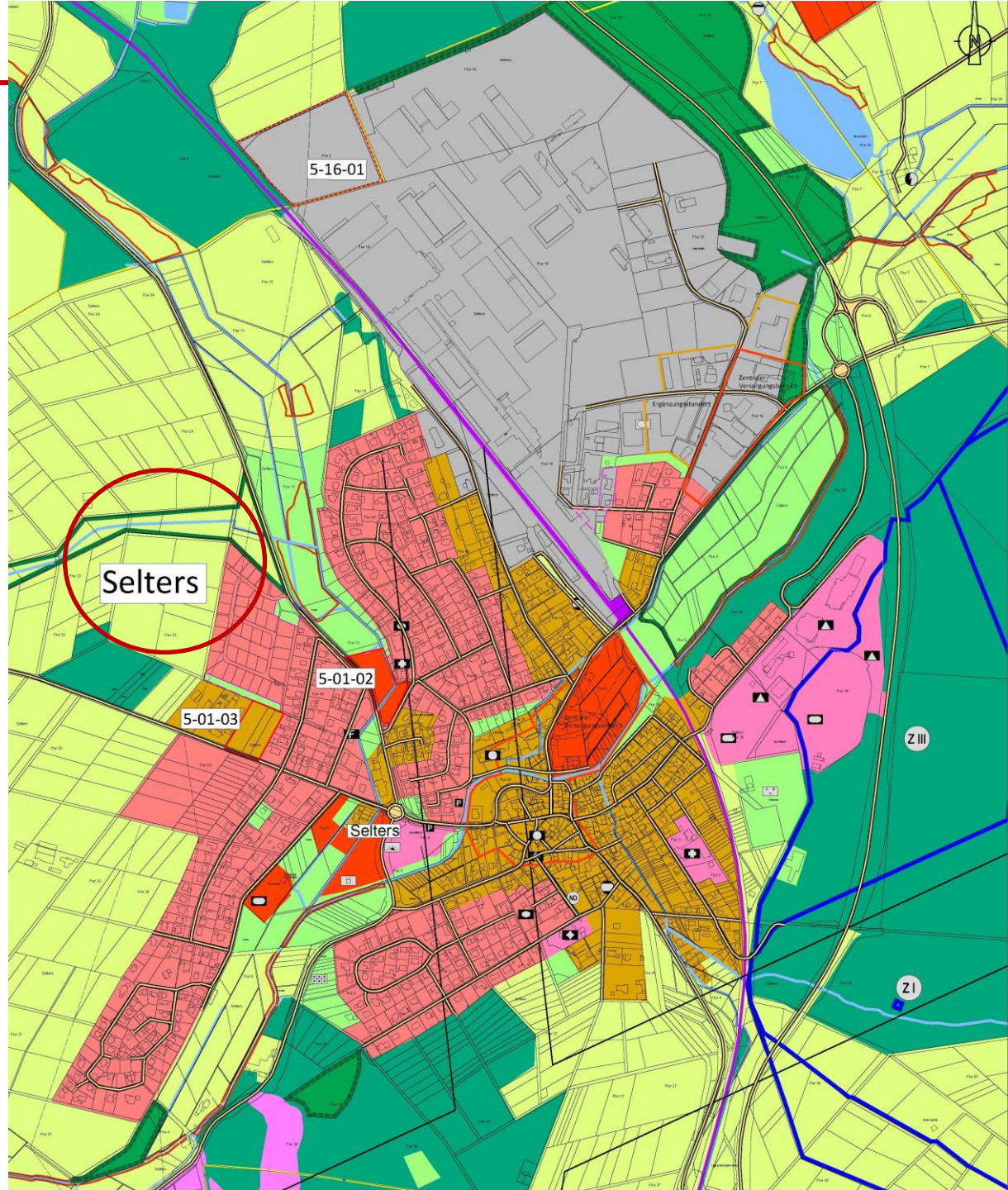


Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen

Flächennutzungsplan



Städtebaulicher Vorentwurf



Stadt-Land-plus

Stadt Selters Ww.
Verbandsgemeinde Selters

Bebauungsplan „Am Sonnenbach“

Entwurf Bebauungsplan - Oktober 2019

NUTZUNGSSCHABLONEN		WA1		WA2		WA3		WA4	
Grundflächenzahl	0,3	Grundflächenzahl	0,4	Grundflächenzahl	0,4	Grundflächenzahl	0,4	Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,5	Geschossflächenzahl	0,5	Geschossflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,5
Maß der baulichen Nutzung	II	Maß der baulichen Nutzung	II	Maß der baulichen Nutzung	I	Maß der baulichen Nutzung	II	Maß der baulichen Nutzung	II
Zulässige Bauformen	ED	Zulässige Bauformen	H	Zulässige Bauformen	ED	Zulässige Bauformen	ED	Zulässige Bauformen	ED
Bauweise	0	Bauweise	0	Bauweise	0	Bauweise	0	Bauweise	0
Anzahl der Wohneinheiten	E - 2 Wo	Anzahl der Wohneinheiten	H - 1 Wo	Anzahl der Wohneinheiten	E - 2 Wo	Anzahl der Wohneinheiten	E - 2 Wo	Anzahl der Wohneinheiten	E - 2 Wo
Gebäudehöhe	D - 2 Wo pro Gebäude	Gebäudehöhe		Gebäudehöhe	D - 2 Wo pro Gebäude	Gebäudehöhe	D - 2 Wo pro Gebäude	Gebäudehöhe	D - 2 Wo pro Gebäude
GHD bergartig $\leq 10\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ GHD bergartig $\leq 8\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ Neigung $20^\circ - 40^\circ$ Neigung PD $\leq 15^\circ$		GHD bergartig $\leq 10\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ GHD bergartig $\leq 8\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ Neigung $20^\circ - 40^\circ$ Neigung PD $\leq 15^\circ$		GHD bergartig $\leq 10\text{ m}$, PD $\leq 7\text{ m}$ GHD bergartig $\leq 8\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ Neigung $20^\circ - 40^\circ$ Neigung PD $\leq 15^\circ$		GHD bergartig $\leq 10\text{ m}$, PD $\leq 7\text{ m}$ GHD bergartig $\leq 8\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ Neigung $20^\circ - 40^\circ$ Neigung PD $\leq 15^\circ$		GHD bergartig $\leq 10\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ GHD bergartig $\leq 8\text{ m}$, PD $\leq 8\text{ m}$ Neigung $20^\circ - 40^\circ$ Neigung PD $\leq 15^\circ$	

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugruppen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- 0 offene Bauweise
 - ED nur Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - EDH Baugruppe
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Nachbarschaftszentrum"
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Zweckbestimmung: Parkfläche
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Zweckbestimmung: öffentliche Platzfläche
 - Zweckbestimmung: Verkehrsblettrijn
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung "Nahwärme"
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
- Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Wasserflächen
 - Umgrenzung der Flächen, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung "Regenwasserückhaltung"
 - Entwässerungsflächen Zweckbestimmung Gräben bzw. Mäulen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Ordnungsbereiche (siehe Textliche Festsetzungen)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Schattung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Bebauungsplan "Gleichen"

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen**
- Katastrallinie
 - Flurstücksnummer
 - Grundstücksgrenze (Vorstrich)
 - Maßangaben in Meter
- Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Schmutzwasserkanal
 - Regenwasserkanal
 - Wasserleitung
 - Stromkabel unterirdisch
 - Stromkabel oberirdisch
 - Gastleitung
 - Tafelkabel
- Pflanzzeichen zu baurechtlichen Festsetzungen (gemäß LBauO)**
- PD Fußpfad
 - FD Radpfad



nr.	ter.	Datum	Name	Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	Maßstab:
baub.		März 2018	Schad		1:1.000
gep.		Oktober 2019	Becker		
per.		Oktober 2019	Schad		

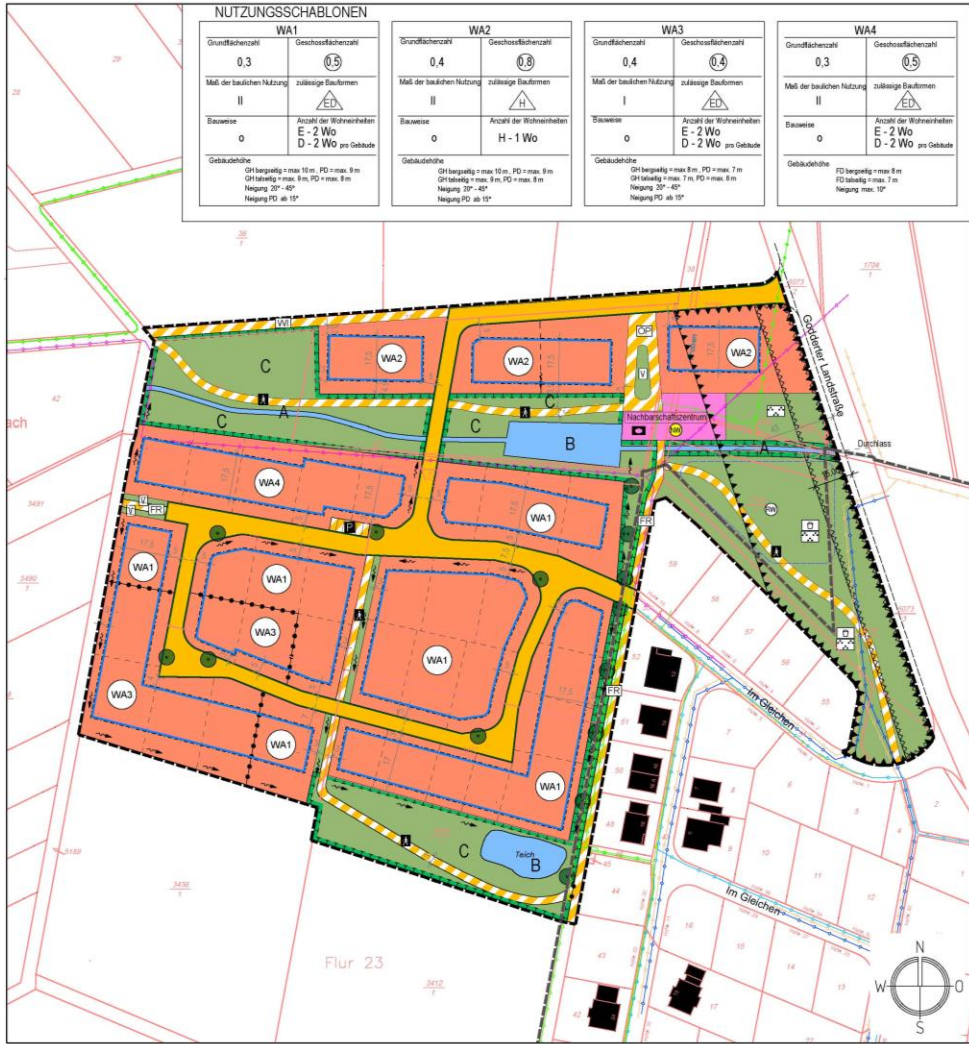
Stadt Land plus gmbh

Stadt Selters
Verbandsgemeinde Selters

Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sonnenbach" und Teiländerung des Bebauungsplans "Gleichen"

Verfahren gemäß § 13b BauGB
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters, Boppard-Buchholz, Mai 2019

Plan für Städtebau und Umweltpflege
Geodätische:
Friedrich Hochberg
Dipl.-Ing. Stadtplanung
Scherzke von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
mailto:info@stad-land-plus.de
www.stad-land-plus.de



Entwurf Bebauungsplan - Januar 2022



NUTZUNGSSCHABLONEN	
WA1 Grundflächenzahl: 0,3 Geschossflächenzahl: 0,9 Zahl der Vollgeschosse: II Bauweise: o Anzahl der Wohneinheiten: E - 2 Wo Gebäudehöhe (GH): GH bergsteil > max 10 m, PD > max 9 m GH flach > max 8 m, PD > max 8 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°	WA2 Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,9 Zahl der Vollgeschosse: II Bauweise: o Anzahl der Wohneinheiten: H - 1 Wo Gebäudehöhe (GH): GH bergsteil > max 10 m, PD > max 9 m GH flach > max 8 m, PD > max 8 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°
WA3 Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,4 Zahl der Vollgeschosse: I Bauweise: o Anzahl der Wohneinheiten: E - 2 Wo Gebäudehöhe (GH): GH bergsteil > max 8 m, PD > max 7 m GH flach > max 7 m, PD > max 7 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°	WA4 Grundflächenzahl: 0,3 Geschossflächenzahl: 0,9 Zahl der Vollgeschosse: II Bauweise: o Anzahl der Wohneinheiten: E - 2 Wo Gebäudehöhe (GH): PD bergsteil > max 8 m PD flach > max 7 m Neigung max 10°
WA5 Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,9 Zahl der Vollgeschosse: II Bauweise: o Anzahl der Wohneinheiten: DHH - 1 Wo Gebäudehöhe (GH): GH bergsteil > max 10 m, PD > max 9 m GH flach > max 8 m, PD > max 8 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°	

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBV, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 Wohnheiten
 Doppelhaushälfte

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

Stoßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Fußweg
 Parkfläche
 Fuß- und Radweg
 Wirtschaftsweg
 öffentliche Platzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG

Zweckbestimmung
 Trafostation
 Nahwärme
 Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Verkehrsbegleitgrün
 Spielplatz
 Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG)

Wasserflächen
 Entwässerungsfähigen Zweckbestimmung Gräben bzw. Mülden

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)

Ordnungsbereiche (siehe Textliche Festsetzungen)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Versorger
 Schutzstreifen - bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs - Bebauungsplan "Gleichen"
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstab der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG

Sichtdreieck der Anfahrtsicht (VdL - Zulässige Geschwindigkeit)

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

Lärmschutzwand (siehe Textliche Festsetzungen)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 15,0 m Bauwertzone 15 m zur K. 136 (gemäß § 22 LbrG)
 30,0 m Bauwertzone 30 m zur K. 136 (gemäß § 23 LbrG)

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

Katasterlinie
 Flurstücksnummer
 Höhenlinien
 Grundstücksgrenze

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Schmutzwasserkanal
 Regenwasserkanal
 Wasserleitung
 Stromkabel unterirdisch
 Stromkabel oberirdisch
 Gasleitung
 Telekommunikation

Planzeichen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gemäß LbauO)

PD Putzschach
 FD Flachdach



nr./titel	Datum	Name	Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauBG	Maßstab:
100	Januar 2022	Schad, Beltrami		1:1.000
101	Januar 2022	Schad		
102	Januar 2022	Beltrami		

Stadt-Sund-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltingenieurwesen

Geschäftsführer:
 Friedrich Hochberg
 Dipl.-Ing. Stephan
 Sebastian von Bendor
 Dipl.-Bauplaner

Am Rindpark 1a
 56154 Boppard-Buchholz
 T 0 67 42 87 80 - 0
 F 0 67 42 87 80 - 88
 stadt-sund-plus@stund-plus.de
 www.stadt-sund-plus.de

Stadt Selters
 Verbandsgemeinde Selters

Aufstellung des Bebauungsplans
 "Am Sonnenbach"

Verfahren gemäß § 13b BauBG

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters, Boppard-Buchholz, August 2018

Entwurf Bebauungsplan – Januar 2022



NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,6
Zahl der Vollgeschosse II	zulässige Bauformen E
Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten E - 2 Wo
Gebäudehöhe (GH) GH bergseitig = max 10 m, PD = max. 9 m GH talseitig = max. 9 m, PD = max. 8 m Neigung 20° - 45° Neigung PD ab 15°	

WA2	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse II	zulässige Bauformen H
Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten H - 1 Wo
Gebäudehöhe (GH) GH bergseitig = max 10 m, PD = max. 9 m GH talseitig = max. 9 m, PD = max. 8 m Neigung 20° - 45° Neigung PD ab 15°	

WA3	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse I	zulässige Bauformen E
Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten E - 2 Wo
Gebäudehöhe (GH) GH bergseitig = max 8 m, PD = max. 7 m GH talseitig = max. 7 m, PD = max. 6 m Neigung 20° - 45° Neigung PD ab 15°	

WA4	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,5
Zahl der Vollgeschosse II	zulässige Bauformen E
Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten E - 2 Wo
Gebäudehöhe (GH) FD bergseitig = max 8 m FD talseitig = max. 7 m Neigung max. 10°	

WA5	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse II	zulässige Bauformen D
Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten DHH - 1 Wo
Gebäudehöhe (GH) GH bergseitig = max 10 m, PD = max. 9 m GH talseitig = max. 9 m, PD = max. 8 m Neigung 20° - 45° Neigung PD ab 15°	

Bebauungsplan – Planung Regenrückhaltebecken



Entwurf Bebauungsplan



- Erweiterung Geltungsbereich
- Sichtfelder 200 m

Entwurf Verkehrsanlagen - Parkplatzstandorte



0-20g Ausbauseite
Anforderung an Bestand

Anforderung an Bestand

Planungsrechtliche Festsetzungen – Zahl der notwendigen Stellplätze

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser je Haushälfte

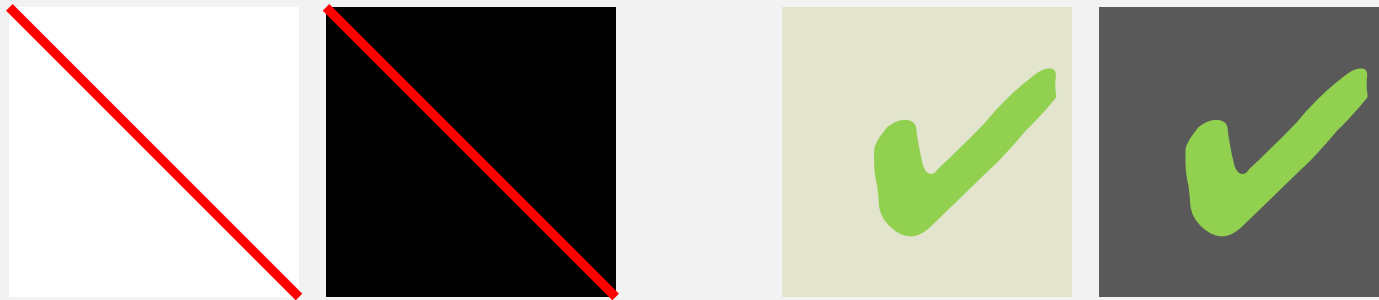
- 2,0 Stellplätze

Mehrfamilienwohnhäuser je Wohnung

- bis 45 m² - 1,0 Stellplätze,
- bis 60 m² - 1,5 Stellplätze,
- über 60 m² - 2,0 Stellplätze.

Fassadengestaltung

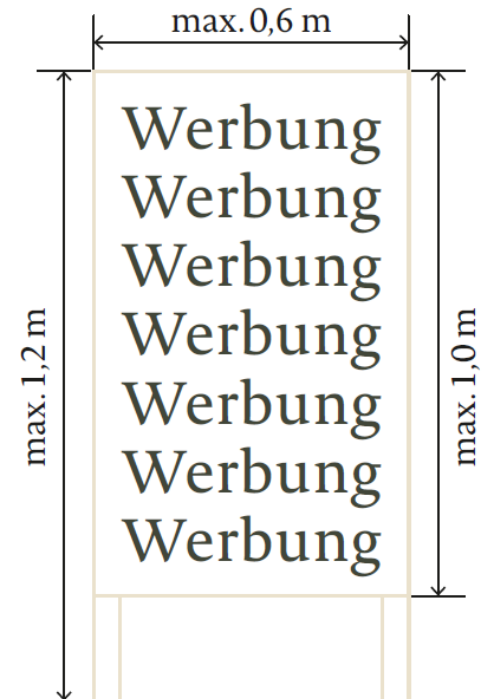
Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.



Hellbezugswerte (Remissionswerte)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Werbeanlagen

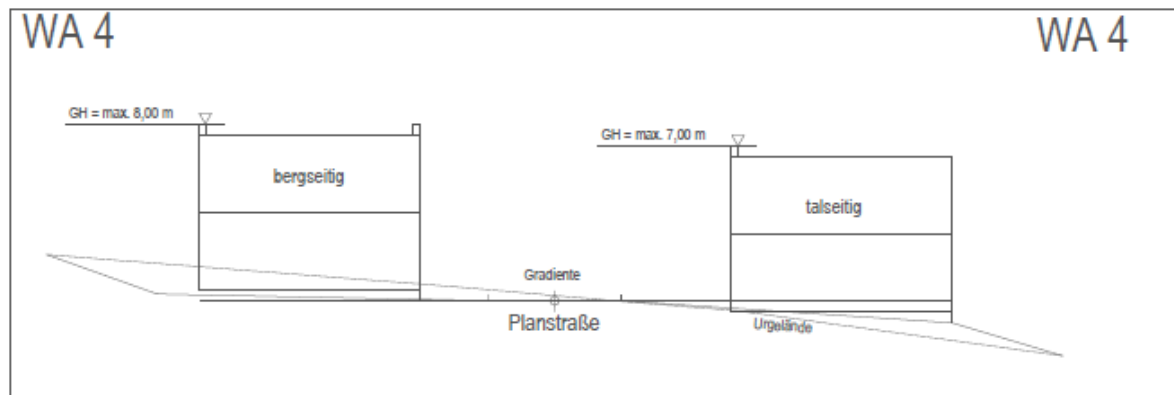
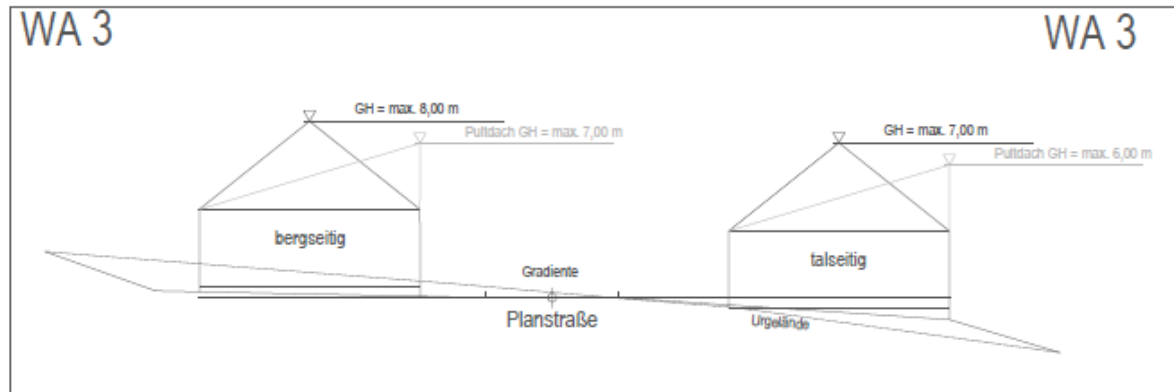
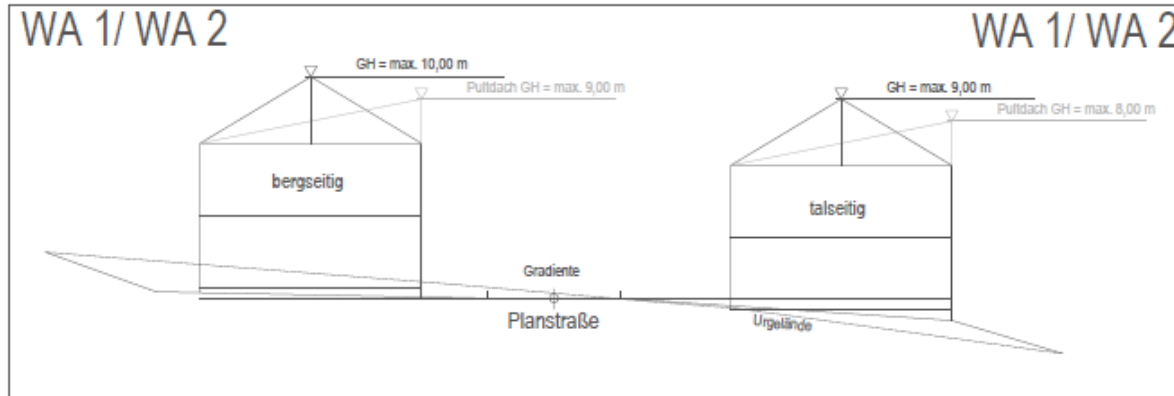
- Nur an der Stätte der Leistung zulässig
- An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Höhe von höchstens 0,30 m
- dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 2,0 m überdecken
- Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) bis zu einem Maß von 0,75 m
- Eine Gesamtgröße von maximal 0,6 m²
- An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein



Freistehende Werbeanlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen – Höhe baulicher Anlagen

Erläuterungsskizze Höhenlagen Baukörper



Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen, nicht Fußwege) sind auf eine Tiefe von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten; die Errichtung von Stellplätzen ist jedoch zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser nur bis maximal 50 m³ umbautem Raum zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Immissionsschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wird ein Lärmpegelbereich (LPB) festgesetzt. Dieser liegt im Bereich 45 m parallel zur K 136. Für die im Lärmpegelbereich liegenden Grundstücke gilt folgende Festsetzung:

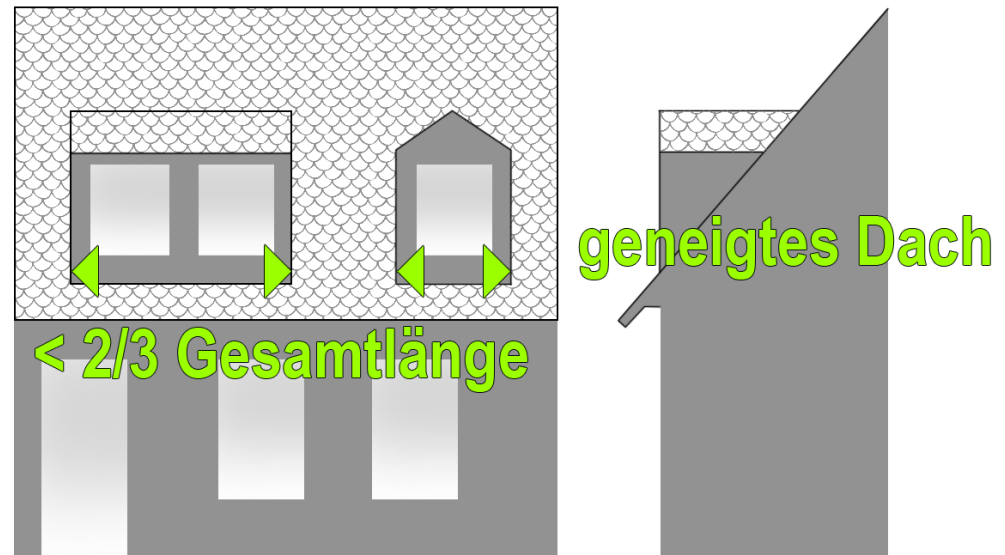
Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) sind ebenso wie die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Arbeitsräume, Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den der K 136 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für den Fall, dass die ruhebedürftigen Räume zur K 136 zugewandt sind, sind diese mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.

Dachgestaltung

Im Ordnungsbereich WA 1, WA 2 und WA 3 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung ab 15° zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 4 sind Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 10 % Neigung auf Hauptgebäuden verpflichtend.



Dachaufbauten dürfen maximal $1/3$ der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als $2/3$ insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, grau, braun entsprechend der RAL-Farben 7009-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 7046, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

7009	7010	7011	7012	7013	7015	7016
7021	7022	7024	7026	7031	7043	7046
8014	8019	8022	8028			



Entwurf Bebauungsplan



NUTZUNGSSCHABLONEN	
WA1	WA2
Grundflächenzahl 0,3	Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,9	Geschossflächenzahl 0,9
Zahl der Vollgeschosse II	Zahl der Vollgeschosse II
Bauweise O	Bauweise O
Zulässige Bauformen E	Zulässige Bauformen H
Anzahl der Wohneinheiten E - 2 Wo	Anzahl der Wohneinheiten H - 1 Wo
Gebäudehöhe (GH) GH bergsteil > max 10 m, PD > max 9 m GH flach > max 8 m, PD > max 8 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°	Gebäudehöhe (GH) GH bergsteil > max 10 m, PD > max 9 m GH flach > max 8 m, PD > max 8 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°
WA4	WA5
Grundflächenzahl 0,3	Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,9	Geschossflächenzahl 0,9
Zahl der Vollgeschosse II	Zahl der Vollgeschosse II
Bauweise O	Bauweise O
Zulässige Bauformen E	Zulässige Bauformen D
Anzahl der Wohneinheiten E - 2 Wo	Anzahl der Wohneinheiten DHH - 1 Wo
Gebäudehöhe (GH) PD bergsteil > max 8 m PD flach > max 7 m Neigung max 10°	Gebäudehöhe (GH) GH bergsteil > max 10 m, PD > max 9 m GH flach > max 8 m, PD > max 8 m Neigung PD > 40° Neigung PD < 10°

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 11 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
0,9 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Wohnheiten
Doppelhaushälfte

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

Stoßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Pflanzfläche
Fuß- und Radweg
Wirtschaftsweg
öffentliche Platzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG

Zweckbestimmung
Trafostation
Nahwärme
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Verkehrsbegleitgrün
Spielplatz
Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG)

Wasserflächen
Entwasserungsfächen Zweckbestimmung Gräben bzw. Mülden

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)

Ordnungsbereiche (siehe Textliche Festsetzungen)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Versorger
Schutzstreifen - bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG
Grenze des städtischen Geltungsbereichs
Grenze des städtischen Geltungsbereichs - Bebauungsplan "Gleichen"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstab der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG

Sichtdreieck der Anfahrtsicht (VdL - Zulässige Geschwindigkeit)

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

Lärmschutzwand (siehe Textliche Festsetzungen)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15,0 m Bauverbotszone 15 m zur K. 136 (gemäß § 22 LdBuG)
30,0 m Bauverbotszone 30 m zur K. 136 (gemäß § 23 LdBuG)

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

Katasterlinie
Flurstücksnummer
Höhenlinien
Grundstücksgrenze

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
Wasserleitung
Stromkabel unterirdisch
Stromkabel oberirdisch
Gasleitung
Telefonkabel

Planzeichen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gemäß LBAuO)

PD Pultdach
FD Flachdach



nr./titel	datum	name	inhalt	maßstab:
1	Januar 2022	Schad, Beltrami	Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauBG	1:1.000
2	Januar 2022	Schad		
3	Januar 2022	Beltrami		

Stadt Land plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltpolitik

Geschäftsführer:
Friedrich Hochberg
Dipl.-Ing. Stephan
Seibertius von Bendor
Dipl.-Bauplaner

Am Rindgasse 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 87 80 - 9
F 0 67 42 87 80 - 88
stadt.land.plus.de
stadt.land.plus.de

Verfahren gemäß § 13b BauBG

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters, Boppard-Buchholz, August 2018