



**FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBAUG
  - 1.1 Bereich Waldstraße/Hausser Weg  
Auf Grund der bestehenden Bebauung ist das Gebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen (§ 4 BauNVO).
  - 1.2 Landwirtschaftliche Aussiedlung "Hausser Weg"  
Auf Grund der bestehenden Bebauung ist das Gebiet als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen (§ 5 BauNVO).
  - 1.3 Bauerkleingärten  
Die vorhandenen Bauerkleingärten werden in ihrer bestehenden Form erhalten. (§ 5 (2) 5 BBAUG). Es sind ausschließlich Gartenhäuser als Einzelhäuser zulässig. Die Grundfläche der Häuser darf max. 1/10 der Grundstücksfläche, jedoch nicht mehr als 16 qm betragen. Die Höhe der Außenwände an der Traufseite darf an keiner Stelle höher als 2,50 m sein. Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Fußboden, darf nicht mehr als 2,85 m betragen. Der Grenzabstand, auch zu öffentlichen Wegen, muß mind. 3,0 m betragen. Soweit die Gebäude in Massivbauweise errichtet werden, sind sie außen mit einem hellen Putz zu versehen. Gebäude aus Holz sind entweder mit einem lasierten Anstrich zu versehen oder dezent zu streichen. Grelle Farben sind nicht gestattet. Die Dacheindeckung hat in dunklem Ton zu erfolgen, Zementfarben sind unzulässig. Feuerlöcher und Aufschaltsräume sind nicht zulässig, ebenso Anlagen zur Außenwerbung und Grundstücksentwässerung.
  - 1.4 Gewerbeflächen  
Die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen sind als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesen. (§ 8 BauNVO)
  - 1.5 Im gesamten Planungsgebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO ausgewiesen.
2. Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO  
Als Höchstgrenze der baulichen Nutzung sind vorgesehen.
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Zahl der Vollgeschosse II  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
  - 2.2 Dorfgebiet (MD)  
Zahl der Vollgeschosse II  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
  - 2.3 Gewerbegebiet (GL)  
Zahl der Vollgeschosse II  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6
3. Sonstige Festsetzungen für WA-, MD- und GL-Flächen
  - 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allseitig durch Baugrenzen bestimmt.
  - 3.2 Nebenanlagen  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
  - 3.3 Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen aus Profiblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
  - 3.4 Dachform  
In dem ausgewiesenen WA-Gebiet und im MD-Gebiet sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig. In dem ausgewiesenen GL-Gebiet sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig mit einer Neigung von 0° - 30°. Bei der Stellung der baulichen Anlagen ist sicherzustellen, daß die Anlage von Solarzellen zur Verbesserung der Energieversorgung gewährleistet ist.
  - 3.5 Gebäudehöhen  
Die traufseitige Außenwandhöhe - gemessen an der Außenseite der Wand von Oberkante gewachsenen Erdreichs bis zum Anschnitt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut - darf 7,0 m nicht überschreiten. Wandflächen von Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, dürfen an keiner Stelle mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.
  - 3.6 Kniestücke  
Kniestücke sind bei Hauptgebäuden mit Satteldächern unter Einhaltung der max. traufseitigen Wandhöhe gem. 7,50 m bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Bei anderen Dachformen sind Kniestücke unzulässig.
  - 3.7 Dachgauben und Dacheinschnitte  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Gesamtdachfläche zugelassen. Die Dachdeckung und Verkleidung der Gauben ist der Dachdeckung des Hauptgebäudes anzupassen.
  - 3.8 Dacheindeckung  
Für die Dacheindeckung ist anthrazitfarbenes Material zu verwenden. Naturfarbenes Asbestzementmaterial ist nicht zugelassen.
  - 3.9 Einfriedigungen - Pflanzgebot  
Als Straßenbegrenzung sind lebende Hecken vorzusehen. Maschendrahtzaun von max. 1,50 m Höhe ist zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke der Straßenverkehrsflächen darf der Aufwuchs nicht mehr als 0,70 m Höhe betragen. Sockelhöhen von Einfriedigungen dürfen nicht mehr als 0,70 m betragen. Notwendige Stützmauern gelten nicht als Einfriedigung. Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einheimische Bäume und Sträucher zu bevorzugen. Die Bepflanzung muß innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt sein.
  - 3.10 Werbeanlagen  
Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften soll bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m und bei Einzelschildern 0,80 m nicht überschreiten. Werbeanlagen in Vorgärten, auf oder über den Dächern sind nicht zulässig.
  - 3.11 Stützmauern  
Stützmauern an den Straßen und Wegen sowie auf den Privatgrundstücken dürfen eine Sichthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bei erforderlichen Stützmauern ist die Trennung zwischen Straßenfläche und Privatgelände an der straßenseitigen Vorderkante vorzunehmen.

**BEBAUUNGSPLAN  
SELTERS - EISENBACH  
'IN DER SPILSET'**

MASSTAB 1:1000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung	MD	Dorfgebiet	WA	allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	0,4	Gewerbe		
	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)		
	II	Geschossflächenzahl (GFZ)		
		Zahl der Vollgeschosse		
		Baulinie		
		Baugrenze		
Bauweise	o	offene Bauweise		
Dachform	S,W	Satteldach, Walmdach		
Füßelschema der Nutzungsschablone		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
		GRZ	GFZ	
		Bauweise	Dachform	
Verkehrsfläche		Gehweg		
		Straße		
Zusätzliche Kennzeichnungen		Pflanzgebot		
		Gültigkeitsbereichsgrenze		
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
		Kleingärten		
		Baubereichsgrenze		

1. Bescheinigung des Katasteramtes  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

2. Aufstellungsbeschluss  
(§ 2, Abs. 1 BBAUG)  
Am ..... wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes von der Gemeindevertretung beschlossen.

den ..... Bürgermeister

3. Beteiligung der Bürger  
(§ 2 a BBAUG)  
Die Beteiligung der Bürger an der Planung erfolgte in einer öffentlichen Bürgerversammlung am .....

4. Offenlegungsbeschluss und Öffentliche Auslegung  
(§ 2 a, Abs. 5 BBAUG)  
Am ..... wurde die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung von der Gemeinde beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit von ..... bis ..... öffentlich aus.

den ..... Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss  
(§ 10 BBAUG)  
Am ..... wurde der Bebauungsplan mit der Begründung von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

6. Genehmigungsvermerk  
(§ 11 BBAUG)  
Genehmigt mit Verfügung vom .. 20. 09. 1988 durch den RP in freier Rd.: 34-614 04/01 Ex. 8003-8-

den ..... Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
(§ 12 BBAUG)  
Am ..... wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht.

8. Planbearbeitung

ING. BÜRO R. PRAGER  
ROSENWEG 23 TELEFON 06126/4462  
6270 IDSTEIN - WORSDORF  
Febr. 80 Prager