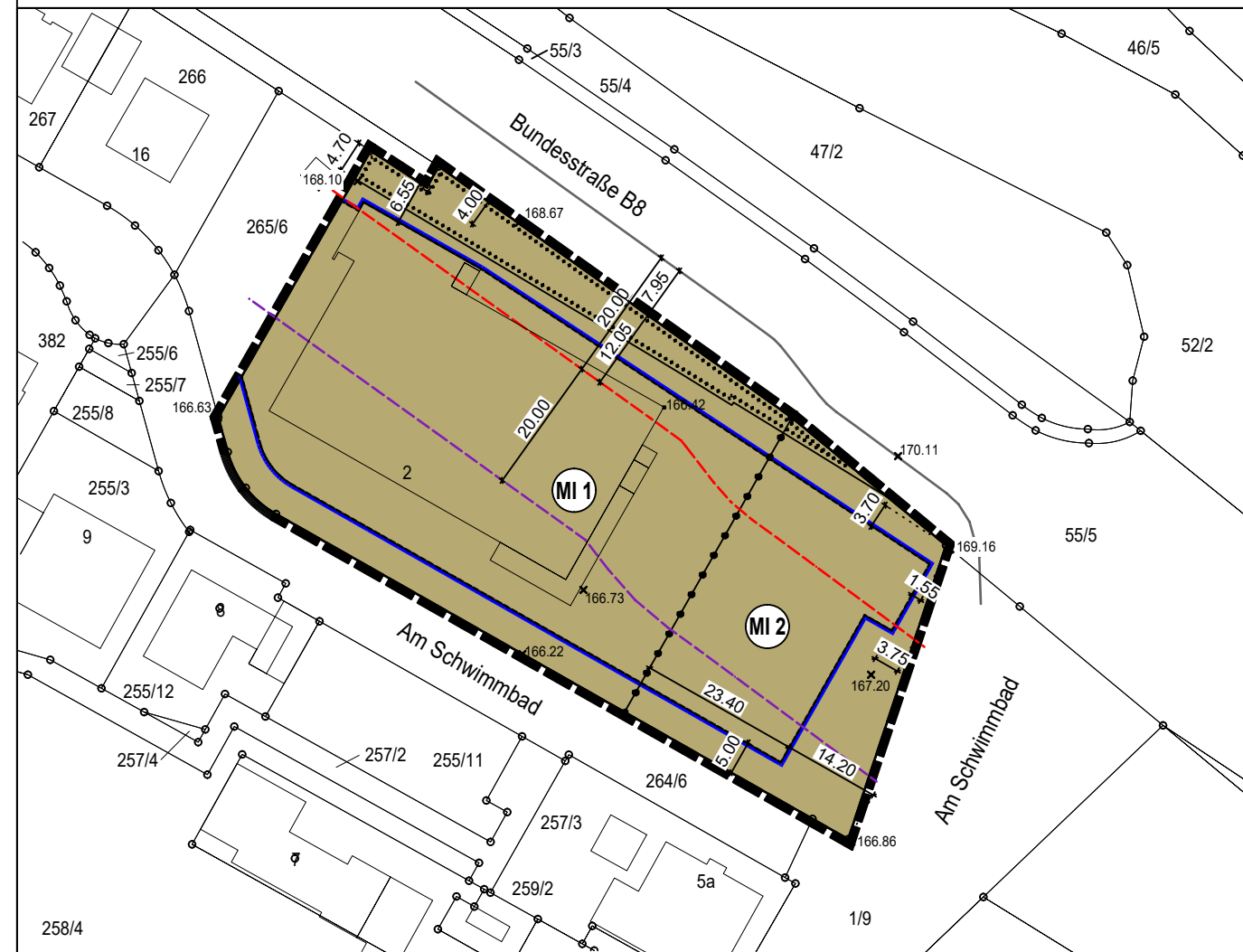




# Bebauungsplan „AUF DEM HOFACKER-“, TLW.: „FLUR 6 + 8“, 1. Änderung



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

## I. Legende

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)**

Mischgebiet (MI 1, MI 2)

**Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung		Mischgebiet
	MI 1		
Max. zul. Geschossflächenzahl	GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudeoberkante	
Zul. Bauweise	0,6 / 1,2	178,70 m NHN	
o = offen	Bauweise		
	o		
	Dachform		
	Flachdach 0°-15° Geneigte Dächer 20°-45°		
Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung		Mischgebiet
	MI 2		
Max. zul. Geschossflächenzahl	GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudeoberkante	
Zul. Bauweise	0,6 / 1,2	172,70 m NHN	
o = offen	Bauweise		
	o		
	Dachform		
	Flachdach 0°-15° Geneigte Dächer 20°-45°		

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kataster gem. Amlt. Liegenschaftskataster

**Sonstige Pflandarstellungen**

Fahrbahnrand der Bundesstraße B8, eingemessen  
Quelle: Vermessungsbüro Büttner (22.01.2026)

Bauverbot nach § 9 Abs. 1 FStrG (20 m), nicht eingemessen

Baubeschränkung nach § 9 Abs. 2 FStrG (40 m), nicht eingemessen

Geländehöhen m NHN, eingemessen  
Quelle: Vermessungsbüro Büttner (22.01.2026)

## II a. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO)**
  - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind:
    - 1. Wohngebäude,
    - 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - 4. sonstige Gewerbebetriebe,
    - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - 6. Gartenbaubetriebe,
    - 7. Tankstellen,
    - 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16ff BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ):** 0,6 innerhalb MI 1 und MI 2  
Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl II für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist bis 0,92 zulässig.
  - Geschossflächenzahl (GFZ):** 1,2 innerhalb MI 1 und MI 2
  - Gebäudehöhe:** max. zul. Gebäudehöhe 178,70 NHN innerhalb MI 1  
max. zul. Gebäudehöhe 172,70 NHN innerhalb MI 2
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Für die als MI 1 und MI 2 festgesetzten Plangebietsteile gilt:  
Bauweise: offen  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.
- Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
  - Stellplätze, Abstellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sowie Nebenanlagen > 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe ab 3,0 m sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Entlang der Bundesstraße B 8 ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage in Form einer Wand oder eines Walles mit einer maximalen Höhe von 2,20 m über der Oberkante der Fahrbahn der B 8 zulässig. Die Anlage ist durch geeignete Gehölzpflanzungen, auch mit immergrünen Sträuchern, so zu gestalten, dass ein dauerhafter Lärm- und Blendschutz gegenüber der Bundesstraße gewährleistet ist.  
Für die Herstellung eines Lärmschuttwalles können Erdaushubmassen aus Baugruben und Straßenbaumaßnahmen verwendet werden. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde sowie dem zuständigen Straßenbaulastträger.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
  - PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen oder betrieblichen Belange entgegenstehen.
  - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch Initialpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und so zu entwickeln, dass sich ein eingrünender Gehölzstreifen mit Kraut- und Strauchschicht ausbildet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Bei flach geneigten Dachflächen (bis 15°) sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 60 % und von Nebengebäude zu 80 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratauflage beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schwimmbad“ sind mindestens 3 standortgerechte Laubbaum-Hochstämme gem. Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen und dauerhaft freizuhalten.

## II b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 7 HBO)**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind in Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen und in das Ortsbild einfügen. Werbeanlagen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 8 bedürfen zusätzlich der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.
- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
  - Für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen zur Dachgestaltung:  
Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sind zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus hartem Material in dunklen Farbtönen auszuführen.
- Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
  - Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe 1,50 m zulässig. In Bereichen mit direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

## III. Pflanzliste

Pflanzliste: Heimische Sträucher		Pflanzliste: Heimische Laubbäume	
deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		
Zweigriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		

**Pflanzqualität:**  
Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m  
Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18

## IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmal**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Baulicher Schallschutz**  
Aufgrund möglicher Verkehrslärmwirkungen durch die Bundesstraße B 8 werden für schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohngebäude, geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen (z. B. schalldämmte Fenster und Lüftungseinrichtungen). Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik im Hochbau festzulegen.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) \_\_\_\_\_ 30.09.2025
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses \_\_\_\_\_
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung \_\_\_\_\_
- Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) \_\_\_\_\_
- Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses \_\_\_\_\_

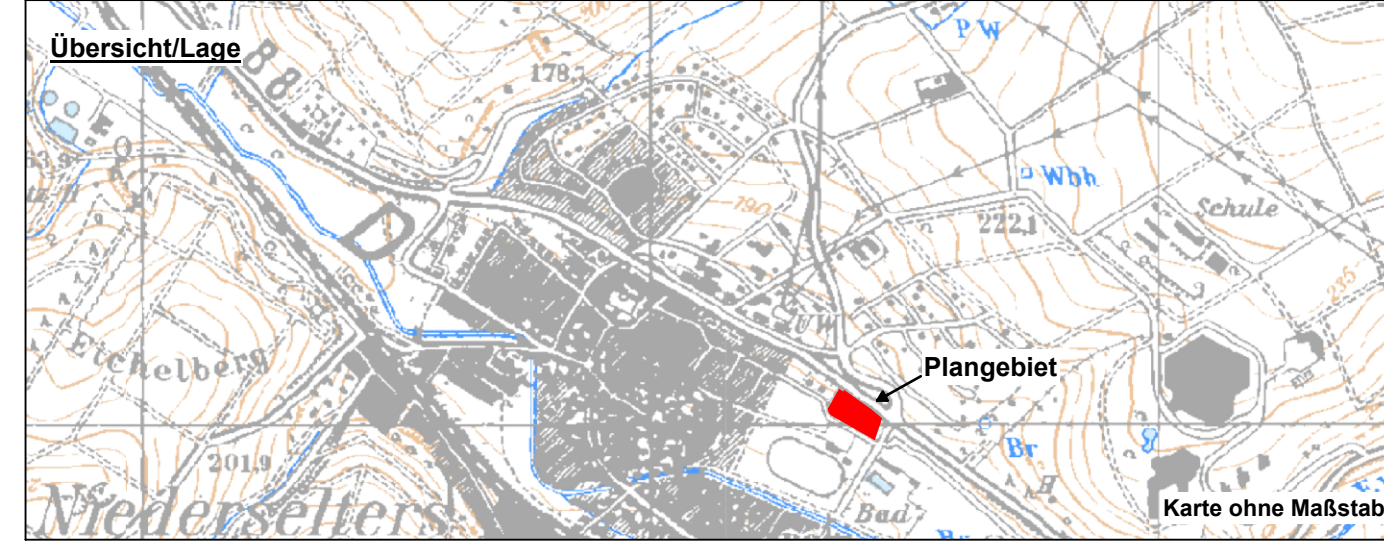
## Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan ist unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen nach dem Willen der Gemeindevertreter zustande gekommen.

ausgefertigt: Selters (Taunus), den \_\_\_\_\_  
Benjamin Zabel (Bürgermeister)

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.



# Gemeinde Selters (Taunus) Bebauungsplan „AUF DEM HOFACKER-“, TLW.: „FLUR 6 + 8“, 1. Änderung

Selters (Taunus), den \_\_\_\_\_  
Benjamin Zabel (Bürgermeister)

<b>Gemeinde:</b> Selters - Niederselters	<b>Maßstab:</b> 1: 1.000
<b>Bearbeitet:</b> Planungsbüro Sabine Kraus Stadt und Freiraum Odenwaldstraße 4 65549 Limburg www.stadtundfreiraum.de	<b>Verfahrensstand:</b> <b>Entwurf</b> Datum: 03/2026 Liegenschaftskataster Stand: 01/2026

H/B = 297 / 590 (0.18m<sup>2</sup>)