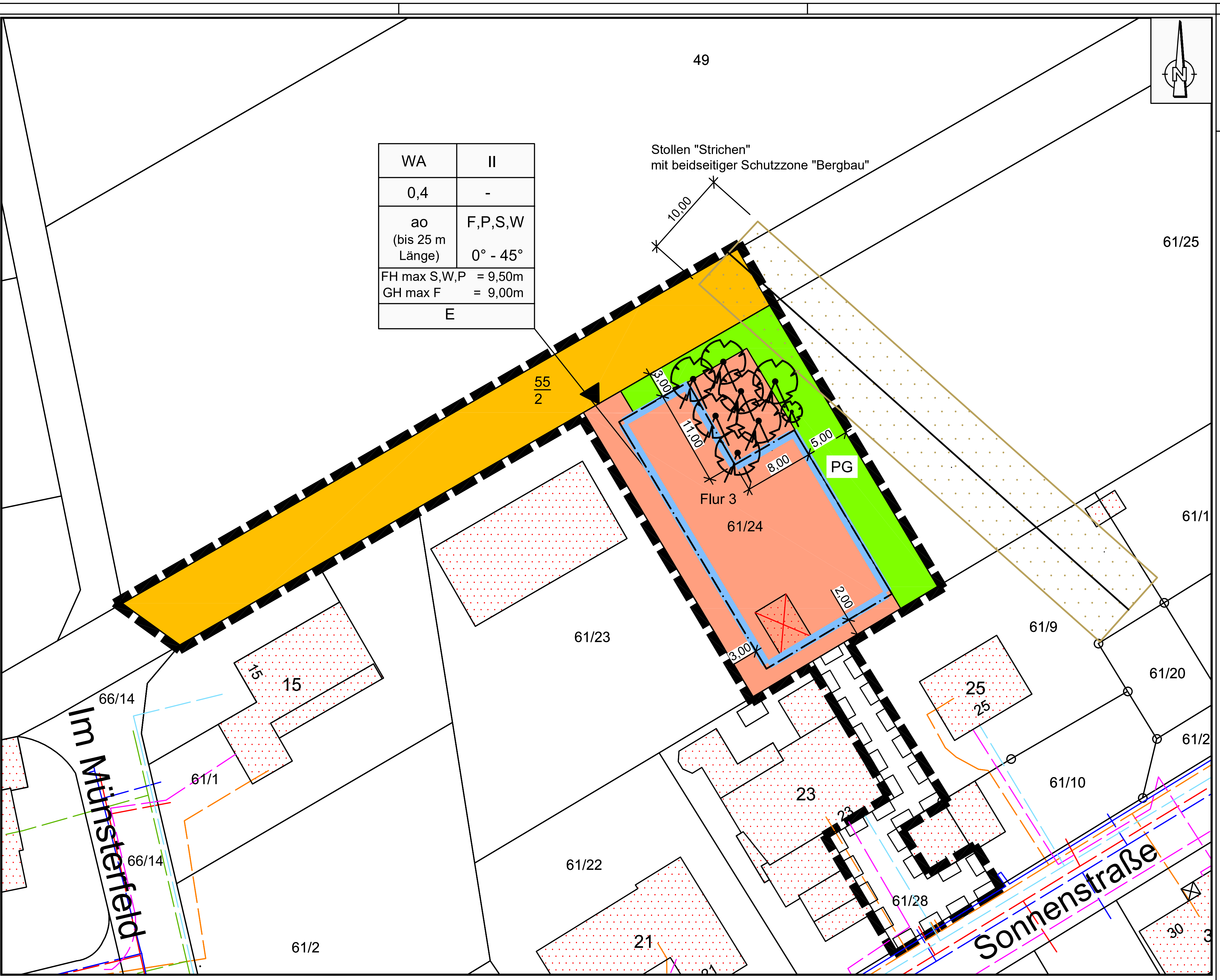


ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 36	Flurnummer
z.B.: 75/11	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung [§ 9 Abs. 7 BauGB]
überbaubar / nicht überbaubar	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]
	Baum zum Erhalt [§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	-	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
ao (bis. 25 m Länge)	F, P, S, W / 0°-45°	Bauweise: ao = abweichend offen; offene Bauweise Gebäudelänge max. 25 m [§ 22 Abs. 2 i.V. Abs.4 BauNVO]	Dachform: F = Flachdach, P = Pultdach, S = Satteldach, W = Walmdach; Dachneigung
E		E = Einzelhäuser zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, i.V.m.§ 22 BauNVO]	

	Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
	Einfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Wohngebiet allgemein (WA) [§ 4 BauNVO]
	Bauliche Anlage Abriss
PG	Grünfläche [§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB] hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohngebietsgrün / Eingrünung
	Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

	Schutzzone Bergbau hier: Stollen "Strichen"
	unterirdische Leitung Kanal
	unterirdische Leitung Wasser
	unterirdische Leitung Gas Syna
	unterirdische Leitung Strom Syna
	unterirdische Leitung Telekom
	unterirdische Leitung Deutsche Glasfaser

Gemeinde Selters, Ortsteil Münster
Bebauungsplan "Im Münsterfeld II"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 1 Abs.2 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO
	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	II	ao (abweichend-offene Bauweise: Gebäudelängen max. 25 m je Gebäude bei offener Bebauung mit seitlichem Grenzabstand).	**Zulässig:** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 Wohngebäude Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe. **Ausgeschlossen:** sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 bzw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

2. Höhen der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen zur maximal zulässigen:

- First-Höhe baulicher Anlagen S, W, P FH max. = 9,5 m
- Gesamthöhe-Höhe baulicher Anlagen F GH max. = 9 m

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Pult- (P) oder Flachdachgebäude (F), bzw. der Firstlinie bei einem Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach oder daraus resultierenden Dachformen(S, W).

Unterer Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt für die Bemeßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des niedrigsten am Gebäude anstehenden natürlichen Geländeniveau.
Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind Einzelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von je max. 25 m zulässig.
Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
Max. zwei Wohnungen je Gebäude sind zulässig.

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	1.806 m²
Baufläche WA	=	.723 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	.289 m²
Freifläche	=	.434 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 145 m²		
Freifläche min. 289 m²		
Grünfläche PG	=	.233 m²
Verkehrsfläche Wirtschaftsweg	=	.608 m²
Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche	=	.242 m²

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die laut Planzeichnung dargestellte Fläche ist zugunsten des Flurstück 61/24 mit Leitungsrechten zu belasten.

6. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. und b. BauGB

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

7.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

7.2.1 Es ist lt. Plandarstellung eine private Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Wohngebietsgrün / Eingrünung" festgesetzt.
a) Die Fläche ist von Versiegelungen zu mindestens 80 % freizuhalten.
b) Zulässig sind Garteneinrichtungen, wie z. B. Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserläufe oder die überdachte Lagerung von Brennholz.
c) Auf der Fläche ist je lfd. 15 m Grünstreifen mindestens 1 Laubbaum 2. oder 3. Ordnung und 3 Strauchgehölze, Standort innerhalb der Fläche frei wählbar, einzubringen. Der lt. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.
d) Es sind Obstgehölze lt. Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Die Standorte sind nachrichtlich aus dem Luftbild übernommen und können in der Örtlichkeit geringfügig abweichen.
e) Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens im darauffolgenden Jahr auf dem Grundstück selbst nachzupflanzen. Die Standorte der Nachpflanzung dürfen von den aktuellen Standorten abweichen.

7.2.2 Auf mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Erhaltungsgebote bzw. die Anpflanzungsgebote aus der Festsetzung 7.2.1 sind hierauf anzurechnen.

7.2.3 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen.

7.3 Artenschutz
a) Durchgehende Beton- und Mauersockel als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig (Passierbarkeit für Kleinsäuger). Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 10 bis 15 cm hergestellt werden.
b) Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
c) Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

7.4 Artenverwendungsliste
a) Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weilburg sind die Vorkommensgebiete (VkG) von Gehölzen [Zone 4 (VkG 4)] und Herkunftsregionen von Saaten [Herkunftsregion 7] zu beachten.
b) Es sind für die Baumpflanzung, Qualität 2xv, 150 cm,, ausgenommen von Obstbäumen, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen: G = Großbaum; M = Mittel; K = Kleinbaum

Feld-Ahorn	Acer campestre	M
Gemeine Vogelbeere	Sorbus aucuparia	M
Hainbuche	Carpinus betulus	G
Kastanie	Aesculus Sorten	M - G
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera	K
Kornelkirsche	Cornus mas	K
Mehlbeere	Sorbus aria	K
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea	K
Speierling	Sorbus domestica	G
Traubenkirsche	Prunus padus	G
Walnuss	Juglans regia	G
Zierapfel	Malus Sorten	K
Obstbäume	in Sorten, Hochstämme	M

7.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit E Nr. 4). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist für die weitere Erschließungsplanung bereits ab der Ausführungsplanungsphase vorzusehen und bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

8. Technische Vorkehrungen zum Umweltschutz / Immissionsschutz bzw. bauliche oder technische Maßnahmen in Zusammenhang mit Erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b und 24 BauGB

8.1 Es sollen nur eingehauste Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

8.2 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Hohe Bauteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

8.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaik Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hier ist je Hauptgebäude eine Anlage mit mindestens 5 kWp zu installieren. Die Installation von Solarthermie darf die Solarmindestfläche Photovoltaik nicht beeinträchtigen.
Es sind reflexionsarme Module entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

9. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 17 BauGB

Es ist in der Planzeichnung der Verlauf des Stollen „Strichen" mit beidseitiger Schutzzone dargestellt. Eine Bebauung in diesem Bereich ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer
a) Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.
b) Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 45 Grad
c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben in den Tönen anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, rotbraun, mittelbraun, laubgrün, lichtgrau oder hellgrau zu wählen.

1.2 Fassaden
a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung, reflektionsarm entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, sind zulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im bestehenden Abwassermischsystem zu entwässern.
2. Die verbindlich festgesetzten privaten Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mind. pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 20 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen.
Eine Kombilösungen für Retentionsraum und Brauchwasser (Retentionsraumzisterne mit Drosselorgan) ist zulässig. Die Art der ggf. selbstständigen Entleerung (Retentionsraumzisterne) ist mit der zuständigen Wasserbehörde im Bedarfsfall abzustimmen.
3. Eine Verrieselung ist hinsichtlich des tangierenden Stollens „Strichen" nicht zulässig.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
Das Biotopwertdefizit soll über eine Zuordnung von vorlaufenden Ersatz-Maßnahmen ausgeglichen werden. Vor Satzungsbeschluss ist der Ankauf der erforderlichen Biotopwertpunkte gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form nachzuweisen.
In Anspruch genommene vorlaufende Ersatzmaßnahme:
HessenForst hat die nachfolgend genannte Maßnahme(n) als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 10 HAGBNatSchG hergestellt:
„Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 107A2 des Staatswaldes in der Gemarkung Dauborn, Flur 32, Flurstück 12/2, lt. Bescheid vom 16.12.2016 ; AZ 30.73. - 160917. „
Insgesamt 13.457 Biotopwertpunkte aus der genannten Maßnahme werden der vorliegenden Bauleitplanung zugeordnet.
Die vorgesehene Ausbuchung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Limburg-Weilburg angezeigt.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz gem. § 20 -25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

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, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.
Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen, vgl. Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung.
Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.
Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).
Die vorherige Zustimmung der Oberen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Die Müllsammelgefäße wie auch der Sperrmüll müssen unterhalb des Hauses Nr. 15 zwischen Nr. 13 + 15 bereit gestellt werden. Ggf. können die Abfallsammelbehälter auch im Bereich Sonnenstraße Nr. 23 bereitgestellt werden.

4. Bodenaushub / Bauarbeiten

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. 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. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung während der Bauphase zu ergreifen.

- Verdichtung:
Es sind keine vernässten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen). Flächenhafte und ungeregelte Fahrten sollten vermieden werden.
Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken, wobei für Stellplätze und Zufahrten ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind, sofern keine gesetzlichen Vorgaben dem entgegen stehen.
Bauzeitenplanung: Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:
Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).
Der Vorsorgepflicht nach § 7 BundesBodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

- Einträge von Schadstoffen:
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (Verdichtung, stoffliche Aspekte) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.
Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.
Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

- Erosion:
Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

- Baubegleitung:
Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:
- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten.
- Ggf. Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen und Bodenlockerung nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Wassergefährdende Stoffe.
- Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)

5. Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Bergsenkungsgebietes befindet. Etwaige spätere Setzungen können nicht ausgeschlossen werden. Auf § 110 Bundesbergbaugesetz und die §§ 18 und 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

6. Zisternen

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

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. 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.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

10. Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 43 vom 16.07.2021 S. 2598, 2716) Inkrafttreten 01.08.2023
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Inkrafttreten letzte Änderung 04.03.2021, BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306
Bundesfernstraßengesetz
(FstrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch
(BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland
(Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 - 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Letzte Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 5 vom 11. Januar 2023)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)
Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften
Gesetz vom 03.07.2023 BGBl 2023 I Nr. 176, 214; Geltung ab 07.07.2023
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft
(Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I nr. 50 vom 07.05.1975 s. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz
(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 07.06.2023, S. 379) zuletzt geändert am 28. Juni 2023 durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens (GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz
(HAKrWG) vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO)vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz
(HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) om 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766)
Kreislaufwirtschaftsgesetz
(KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808
Raumordnungsgesetz
(ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014, (GVBl. 2014, 286)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)
Zweite Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) BGBl. 2023 Nr. 159 vom 23.06.2023; Ausfertigung am 20.06.2023

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	20.12.2022
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	24.08.2023
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	24.08.2023
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	04.09.2023 bis 06.10.2023
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	21.08.2023 bis 21.09.2023
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	19.12.2023
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	10.01.2024
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	09.01.2024
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	15.01.2024 bis 23.02.2024
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) BauGB]	15.01.2024 bis 23.02.2024
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB, § 4(2) BauGB]	10.07.2024
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (1) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4 (1) BauGB, § 4 (2) BauGB]	26.07.2024
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	10.07.2024

Ausgefertigt:

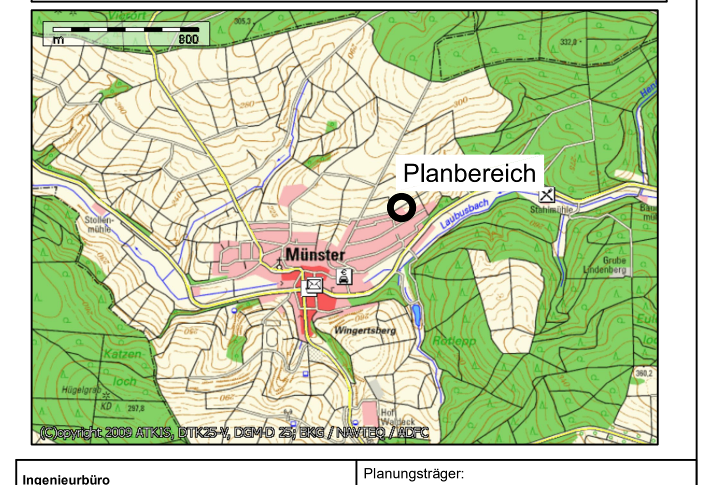
Selters, den

Jan-Pieter Subat
-Bürgermeister-

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den

Jan-Pieter Subat
-Bürgermeister-



Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Planungsträger:
Gemeinde Selters
Rathaus
65618 Selters

Projektbezeichnung:	Bebauungsplan für den Bereich "Im Münsterfeld II" Gemeinde Selters, Ortsteil Münster		
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Planungsstand: Rechtsplan	
Planungsträger:		Planung:	
Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 01.03.2023	Planungsstand: 16.07.2024
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: H.J.	
CAD-File: M:\Bauleitplanung\Selters\Muenster\Im Münsterfeld II\SB-Plan.dwg			