1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO EH – Sondergebiet - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- SO GE – Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 91 HBO)

GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
Z	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH, FHp	Maximale Höhe der Firstlinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt (FHp = für Pult- und Flachdächer)

Erklärung der Nutzungsschablone

Nr. des Teilgebiets	Z
GRZ	GFZ
FH	FHp

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

überbaubar / nicht überbaubar – Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr.12,14 und § 9 (6) BauGB)

- RRB – Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken
- T – Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

1.6 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- P – Private Grünfläche

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

- Ax – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung der Teilflächen. Entwicklungsziel: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität. Maßnahmen gemäß Pkt. 2.10.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Erhaltung bestehender Bäume

1.8 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Darstellungen

- Ü – Überschwemmungsgebiet (HQ100) gemäß HWG
- L – LSG "Auenverbund Lahn-Dill"
- Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG (ungefähre Lage)
- Vorhandener Abwasserkanal

Daten der Liegenschaftskarte

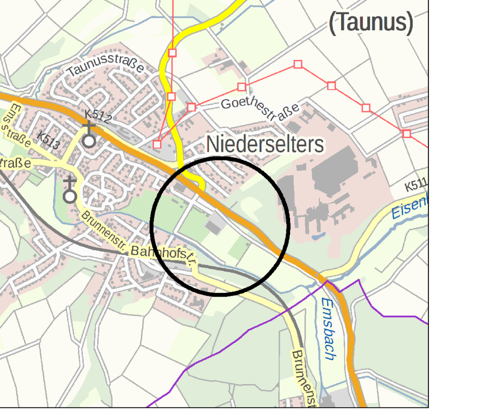
- Fl. 32 – Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 – Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Karte-/Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- Stand 09/2022 -

Übersichtskarte 1 : 25.000



2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

2.1.1 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen:

Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Gewerbebetriebe, die nach ihren Auswirkungen und Störungen in einem Mischgebiet nicht zugelassen werden könnten.
- Tankstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Lagerplätze als Hauptnutzung.

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.1.2 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel - Teilgebiet 1 festgesetzte Baufläche (§ 11 BauNVO):

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines kleinflächigen Fachgeschäfts des Fahrradeinzelhandels.
Allgemein zulässig sind:
- Kleinflächiger Fahrradeinzelhandelsbetrieb bis 300 m² Verkaufsfläche.
- Zusätzlich eine Werkstatt und ein Vermietungsservice.
- 1 Wohnung je Betrieb für Hausmeister, Betreiber oder Betriebsinhaber.

Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig: Fahrräder, E-Bikes und sonstige E-Mobilitätsfahrzeuge sowie technisches Zubehör. Zusätzlich sind fahrradspezifische Randsortimente zulässig. Hierzu zählen u.a. Fahrradbekleidung, sonstiges Fahrradzubehör, Fahrradzeitschriften, -bücher und -reiseführer.

2.1.3 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel - Teilgebiet 2 festgesetzte Baufläche (§ 11 BauNVO):

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von kleinflächigen Fachgeschäften sowie sonstigen Dienstleistungsbetrieben. Allgemein zulässig sind:
- Ein Blumengeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m².
- Eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².
- 1 Wohnung je Betrieb für Hausmeister, Betreiber oder Betriebsinhaber.

Soweit keine raumordnerischen Belange entgegenstehen sind ausnahmsweise zulässig:
- Kleinflächige (bis 300 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks.
- Schank- und Speisewirtschaften.

2.1.4 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel - Teilgebiet 3 festgesetzte Baufläche (§ 11 BauNVO):

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines kleinflächigen Drogeriemarkts.
Allgemein zulässig ist:
- Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m².

2.1.5 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel:

Alle Festsetzungen der Satzung - Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Am Hofacker für den Bereich REWE-Markt" (Satzungsbeschluss vom 01.10.2014), welche durch die zeichnerischen Festsetzungen nicht geändert oder aufgehoben werden, gelten im Bereich des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel unverändert.

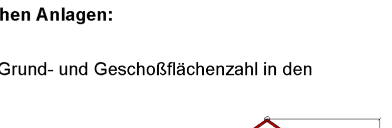
2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Zulässige Grund- und Geschoßflächen:

Die zulässigen Grund- und Geschoßflächen sind über eine Grund- und Geschoßflächenzahl in den zeichnerischen Festsetzungen geregelt.

2.2.2 Höhenbezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenabschnitt maßgeblich.
Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.



Schemaskizze zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

2.2.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH, FHp):

Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen (FHp).
Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden.
Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

2.3 Bauweise:

Für alle Bauflächen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50m.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen haben einen Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen.
Die ausnahmsweise zulässigen der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters (Taunus) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2.6 Böschungen und Stützmauern:

Stützmauern über 1,0 m Höhe sind zu begrünen oder in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.
Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

2.7 Flächenbefestigungen:

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflußbeiwert kleiner 0,5) herzustellen. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

2.8 Grundstücksfreiflächen:

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen, sind auf die GRZ gem. § 19 (4) BauNVO mit anzurechnen.

2.9 Pflanzbindungen:

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine ist zusammenhängende standortgerechte Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes (auf privaten Grünflächen) bzw. der Erschließungsanlage (bei öffentlichen Grünflächen) vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- Unter Anrechnung der vorgenannten Anpflanzungen sind auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfreifläche ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

2.10 Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung / Zuordnungsfestsetzung:

- Maßnahmenflächen A1 und A2: Maßnahmenziel: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität:
  Die Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Folgende Bewirtschaftungsregeln werden festgesetzt:
  Nachsaat:
  - Vorbereitendes Striegeln der Grasnarbe (Striegel mit 12 mm Zinken)
  - Nachsaat mit Anwalzen des Saatgutes nach der ersten Nutzung im Juni oder Juli
  - Bei hohem Aufkommen restvitaler Rispenpflanzen (gemeine Rispe etc.) sollen min. 3 warme Tage zwischen Striegeln und Nachsaat/Walzen liegen.
  - Nachsaatmenge je nach Trockenheit und Narbenzustand (Trittschäden, sonstige Lücken): zw. 5 bis 10 kg/ha standortgerechte Nachsaatmischung mit Kräuteranteil, Herkunftsregion 7; Standard Mischung GV.
  - Nach der Nachsaat ist ein Nutzungsverzicht von mind. 4 Wochen einzuhalten.

  Bewirtschaftung:
  - Verbindliche 2-malige Nutzung je Jahr durch Mahd mit Abtransport des Mahdgutes.
  - Der erste Schnitt soll zwischen dem 1. und 15. Juni erfolgen. Die verbindliche zweite Nutzung darf nicht vor dem 15. August erfolgen.
  - Bei starkem Aufwuchs darf ggf. ein dritter Schnitt nicht vor dem 20. September erfolgen.
  - Handelsdünger, Mineraldünger, Sekundärrohstoffdünger und Pestizideinsatz sind unzulässig.
  - Als Wirtschaftsdünger ist Stallmist zulässig. Jauche, Gülle und Gärreste sind unzulässig. Die Düngemittelverordnung 2017 ist zu beachten. Im 5-jährigen Turnus ist eine Beprobung der Grünlandfläche zur Stickstoffermittlung durchzuführen.
  - Bei Bedarf kann im Abstand von 5 bis 6 Jahren eine Übersaat (Saatgutablage auf die unbearbeitete Bodenoberfläche anhand Drillmaschine) durch autochthones kräuterreiches Saatgut erfolgen.
- Maßnahmenfläche A1 dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan begründeten zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Maßnahmenfläche A2 wird gemäß § 135a BauGB dem planungsrechtlichen Ökokonto der Gemeinde Selters zugeordnet, um diese später einer anderen kommunalen Maßnahme zuordnen zu können.

2.11 Artenschutz:

- Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
- Je entstehenden neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung, sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

2.12 Aussenbeleuchtung:

Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin bis maximal 3.300 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben oder zur Seite emittieren, zulässig.

2.13 Solaranlagen:

Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 40 % der hierfür geeigneten Dachfläche von Hauptgebäuden zu errichten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 50 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Summe der Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche über 50 m² auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von 25 % angerechnet werden.

2.14 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen (§ 9 (1) Nr. 23, 24 BauGB):

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung nicht zulässig.

2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.15 Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken:

Die Fläche dient der Unterbringung einer zentralen Regenrückhalteeinrichtung. Diese ist als offenes Erdbecken herzustellen.

2.16 Aufhebung von Festsetzungen:

Alle im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Auf dem Hofacker tlw. Flur 6 und 8" (Satzungsbeschluss vom 19.08.1987) einschließlich der in diesem Bereich danach durchgeführten Änderungen werden aufgehoben.

2.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.17.1 Dachgestaltung:
- Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 40°.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- Staffelgeschosse sind nur bei eingeschossiger Bauweise allgemein zulässig.
  Bei zweigeschossiger Bauweise sind Staffelgeschosse ausnahmsweise zulässig wenn:
  - deren tal- und bergseitigen Außenwände um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und
  - die Dachneigung maximal 15° beträgt und
  - die Aussenwandhöhe des Staffelgeschosses maximal 2,80 m beträgt und
  - die allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 15 BauNVO erfüllt sind.

2.17.2 Fassaden:

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnen-energie dienen.

2.17.3 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 3,0 m² begrenzt. Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 8 durch Werbung ist auszuschließen. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

3. Wasserrechtliche Satzung

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 (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. § 55 (2) WHG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

3.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt mit Anschluss an die örtliche Kanalisation. Das unbelastete Oberflächenwasser wird dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine entsprechende Einleite-Erlaubnis ist rechtzeitig beim Fachdienst Wasser, Boden und -Immissionsschutz des Landkreises Limburg- Weilburg zu erwirken.

3.2 Es werden Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Diese sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Falls eine Brauchwassernutzung erfolgen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trink- und Brauchwasser hingewiesen. Das Speichervolumen der Zisterne muß allgemein mindestens 3 m³ je Baugrundstück betragen. Ansonsten muß das Speichervolumen für Dachflächen bis 300 m² projizierter Dachfläche je Baugrundstück min. 20 L/m² projizierter Dachfläche betragen. Umfasst die Dachfläche mehr als 300 m² projizierter Dachfläche je Baugrundstück muß das Speichervolumen allgemein mindestens 6 m³ betragen.

3.3 Alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit. Es ist außerdem zu beachten, dass im Falle von Versickerung der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Regelungen des WHG und des HWG sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

3.4 Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.2 Altlasten:

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst:

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Bedarf ist über den Objektschutz im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

4.4 Verkehr:

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der B 8 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 23 (8) HStrG zulässig. Weiterhin gilt gemäß § 23 (2) HStrG bis 40m ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Baubeschränkungszone. Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

4.5 Bodenschutz während der Bauausführung / Verwendung von Bodenaushub

- Erdaushub: Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist gem. § 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.

- Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität: Im Rahmen der Baubegleitung zu überwachen.

- 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. Ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind der Wasserbehörde, 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 zum Grund- und Trinkwasserschutz 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 (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de):
- "Boden - mehr als Baugrund"
- "Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer"

4.6 Energieeinsparung / Lufthygiene:

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.Die energetischen Mindeststandards für die im Satzungsgebiet zulässigen Wohnungen werden im Rahmen der Grundstücksverkäufe in den zu schließenden städtebaulichen Verträge geregelt.

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.7 Abfallwirtschaft:

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4.8 Versorgungsleitungen:

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). Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

4.9 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.

4.10 Solarmindestfläche:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller relevanten Dächer (in m²) der Gebäude die auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.
Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:
- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).
  Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

4.11 Planungsrechtliches Ökokonto

Auf der Grundlage der Bewertung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) werden durch die Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von **63.250 WP.** Der Biotopwertüberschuss soll gemäß § 135a (2) BauGB auf das planungsrechtliche Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden, um dieses mit künftigen noch unbekannten kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können. Das planungsrechtliche Ökokonto wird von der Gemeinde Selters geführt.
Die Durchführung, bzw. Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind durch ein Monitoring zu erfassen und von der Gemeinde Selters gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Inanspruchnahme der erzielten Biotopwertpunkte kann erst erfolgen, wenn der Nachweis der erfolgten Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde geführt ist und durch diese anerkannt wurde.

4.12 Maßnahmen zum Artenschutz:

Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorgaben beachtet werden:
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.12 Artenverwendungsliste:

Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weilburg sind die Vorkommensgebiete (VkG) von Gehölzen und Herkunftsregionen von Saaten wie folgt zu unterscheiden:
Gehölze: Zone 4 (VkG 4) - Saatgut: Herkunftsregion 7.
Es sind für die Baumpflanzung, ausgenommen Obstbäume, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen:
G = Großbaum; M = Mittel; K = Kleinbaum, Qualität: 2xv, 150 – 200 cm

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	(M)
Walnuss	Juglans regia	(G)
Zierapfel	Malus Sorten	(K)
Obstbäume	in Sorten, Hochstämme	(M)

Vorgesehene Arten zur Heckenpflanzung; Qualität 1xv bis 100 cm:

Besen-Ginster	Cytisus scoparius	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hasel	Corylus avellana	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare		

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.November 2022 (GVBl. S. 571)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766)

6. Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 19.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Selters hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Selters, den Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Siegel)

Selters, den Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Selters, den Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Selters

Bebauungsplan "In der Oberau"

im Ortsteil Niederselters

Exemplar der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Planfassung:	**Oktober 2023**	Datum:	01.11.2023
Bearbeitung:	A. Zettl	Projektnummer:	**19-007**
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl			

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

1030 x 594 mm