

1. Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauNB)**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNBVO)
 - Sondergebiet - Einzelhandel (§ 11 BauNBVO)
 - Sondergebiet - Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft (§ 11 BauNBVO)
 - Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNBVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr.1 BauNB, § 16 BauNBVO, § 91 HGB)**
 - GFZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNBVO als Obergrenze
 - GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNBVO als Obergrenze
 - Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH, FHp Maximale Höhe der Firstlinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt (FHp = für Putz- und Flachdächer)

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauNB und §§ 22 und 23 BauNBVO)**
 - Baugrenze

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauNB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche / private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie

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

- Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Öffentliche Grünfläche
- 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) BauNB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung der Teilflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung bestehender Bäume

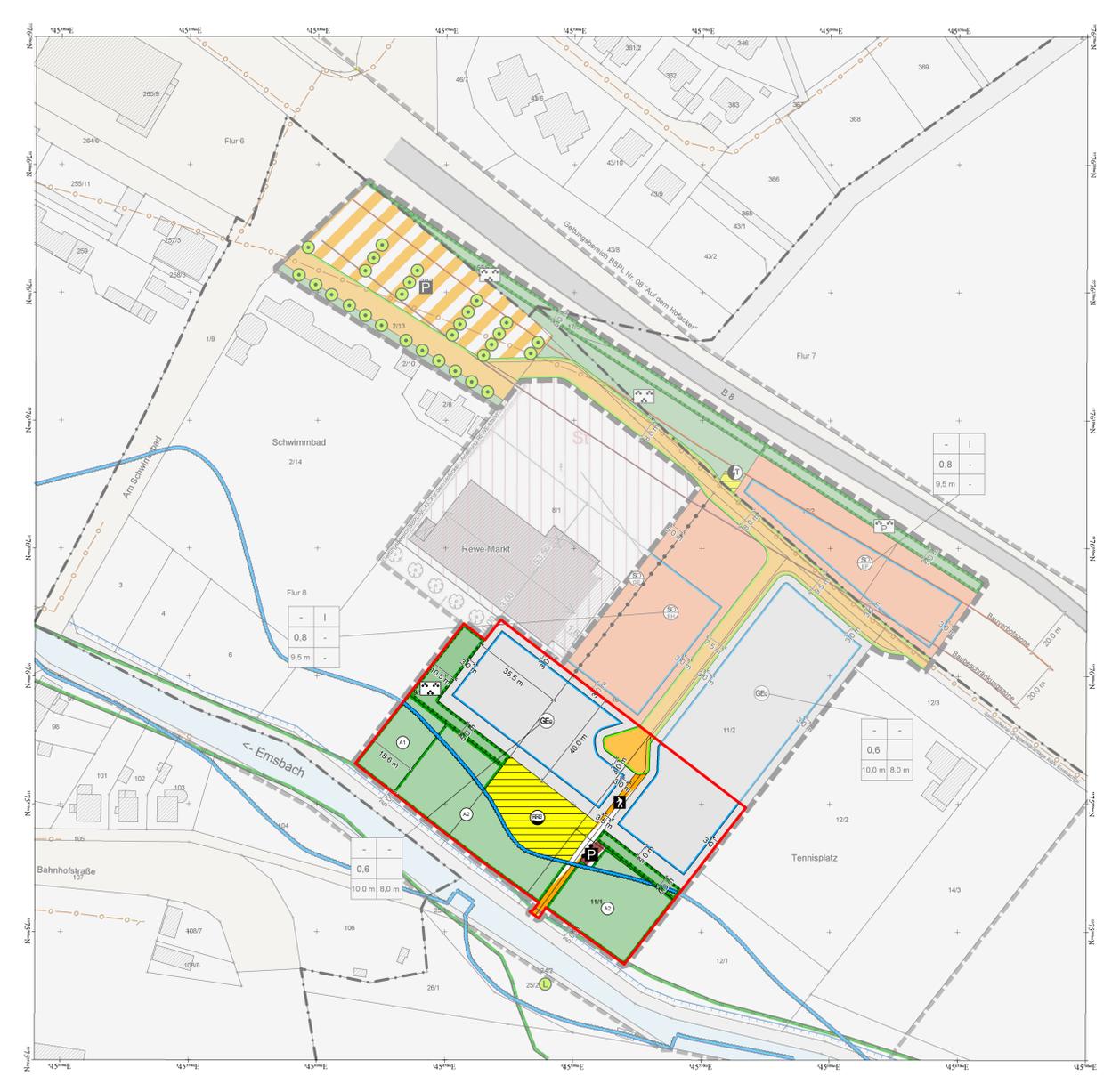
1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauNB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung:**
 - 2.1.1 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNBVO festgesetzten Baulflächen:** 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 produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn der Verkaufsbereich einen untergeordneten Teil der durch das Baugeschäft überbauten Fläche einnimmt.
 - 2.1.2 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft festgesetzte Baulfläche (§ 11 BauNBVO):** Das Sondergebiet dient der Unterbringung von kleinteiligen Fachgeschäften und sonstigen Dienstleistungsbetrieben sowie zeitlich befristet der Unterbringung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegliefene. Allgemein zulässig sind:
 - Ein Baumgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m².
 - Eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².
 - Ein Fahrradhandelshandelsbetrieb bis 100 m² Verkaufsfäche mit zusätzlicher Werkstatt und Vermietungsservice. Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig: Fahrräder, E-Bikes und sonstige E-Mobilitätsangebote sowie technisches Zubehör. Zusätzlich sind fahrradspezifische Randsortimente zulässig. Hierzu zählen u.a. Fahrradbekleidung, sonstiges Fahrradzubehör, Fahrradzeitschriften, Bücher und -zeitschriften.
 - 1 Wohnung je Betrieb für Hausmeister, Betreiber oder Betriebsinhaber.Zeitlich befristet bis zum 31.12.2040 zulässig sind:
 - Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegliefene.
 - 2.1.3 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel - festgesetzte Baulfläche (§ 11 BauNBVO):** Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines kleinteiligen Drogeriemarkts. Allgemein zulässig sind:
 - Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m².
 - 2.1.4 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 Geschosflächen:** Die zulässigen Grund- und Geschosflächen sind über eine Grund- und Geschosflächenzahl in den zeichnerischen Festsetzungen geregelt.
 - 2.2.2 Höhenbezugspunkt:** Die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenschnitt maßgeblich. Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HGB, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.
 - 2.2.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH, FHp):** Bei Putz- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss bis der Firsthöhe gleichzusetzen (FHp). Die festgesetzte maximale 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 Baulflächen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNBVO festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50m.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen:** 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) BauNBVO 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 Baubereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNBVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters ist auf die 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 zum Ausgleich des Geländeausgleichs erforderlich sind, sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflussbewert kleiner 0,5) herzustellen. Ausnahme kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abfälle oder die Grundwasserentsorgung dies erfordern.
- 2.7 Flächenbefestigungen:** Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflussbewert kleiner 0,5) herzustellen. Ausnahme kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abfälle oder die Grundwasserentsorgung dies erfordern.
- 2.8 Grundstücksfreiflächen:** Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah begutet, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege anzulegen. Schotter- und Kiesflächen sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen, sind auf die GRZ gem. § 19 (4) BauNBVO 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. Abgärtelte 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 mittelgroßer 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:**
 - Maßnahmenfläche A1 und A2: Maßnahmenfläche: Frischweide mäßiger Nutzungsintensität: Die Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Folgende Bewirtschaftungsregeln werden festgesetzt: Nachsaat:
 - Vorbereitete Stängel der Grasnarbe (Stängel mit 12 mm Zirkel)
 - Nachsaat mit Ansaat des Saatgutes nach der ersten Nutzung im Juni oder Juli
 - Bei hohem Aufkommen resistentler Rispenspflanzen (gemeine Rispse 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 Kräuternanteil, Herkeregion 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.
 - Handeltstinger, 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 Probepfung der Grünlandfläche zur Stickstoffermittlung durchzuführen.Bei Bedarf kann im Abstand von 5 bis 6 Jahren eine Übersaat (Saatgutabgabe) auf die unbarbelte Bodenoberfläche anhand Drillmaschine durch autotrophes 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 Ökotoke der Gemeinde Selters zugerechnet, um diese später einer anderen kommunalen Maßnahme zuzordnen zu können.
- 2.11 Artenschutz:** Einfriedungen von privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barrieren für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßig gekapselte Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
 - Je entstehenden neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Hausspinner und Mauerspinner 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 Leuchtgehäuse, 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 BauNBVO):** Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasserbereitung nicht zulässig.
- 2.15 Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken:** Die Fläche dient der Unterbringung einer zentralen Regenrückhalteeinrichtung. Diese ist als offenes Erdbecken herzustellen.

Hinweis: Die geänderten Teile sind rot umrandet.



- Nachrichtliche Darstellungen**
 - Überschwemmungsgebiet (HQ100) gemäß HWG
 - LSG "Auenverbund Lahn-Dill"
 - Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG (ungefähre Lage)
 - Vorhandener Abwasserkanal
- Daten der Liegenschaftskarte**
 - Flur 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
 - Gebäude

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



2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- 2.16 Aufhebung von Festsetzungen:** Alle im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Auf dem Hofacker, Flur 6 und 8" (Satzungsbeschluss vom 10.08.1987) einschließlich der in diesem Bereich danach durchgeführten Änderungen werden aufgehoben.
- 2.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HGB i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
 - 2.17.1 Dachgestaltung:**
 - Zulässig sind Flach-, Putz- 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 Dachendeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
 - Staffelfeschosse sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zulässig wenn:
 - deren Längs- und bergseitigen Außenwände um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und
 - die Dachneigung maximal 15° beträgt und
 - die Außenwände des Staffelfeschosses maximal 2,80 m beträgt und
 - die allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 15 BauNBVO 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 Sonnenenergie 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. Fühnliche sind als Werbeanlagen im gleichen Maße zulässig, die Werbeanlagen mit Lichtwerbung, bewegten Bildern, Sound, Booster (lautlos am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreie Ausführung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 8 durch Werbung ist auszuschließen. Notige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaustrahler aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß SVVO 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 Wasserhaushalts und einer rationelleren 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 Regenwasserentwässerung wie folgt festgelegt:

 - 3.1** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schutzwasserableitung erfolgt mit Anschluss an die örtliche Kanalisation. Das unbelastete Oberflächenwasser wird dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine entsprechende Einleit-Erlaubnis ist rechtzeitig beim Fachdienst Wasser, Boden und -immissionsschutz des Landkreises Limburg-Weilburg zu beantragen.
 - 3.2** Es werden Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Diese sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenerwasser-speichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Falls eine Brauchwasserentwässerung erfolgen soll, wird ausschließlich auf die DIN-gemäße Benutzung von Trink- und Brauchwasser hingewiesen. Das Speichervolumen der Zisterne muss allgemein mindestens 3 m³ je Baugrundstück betragen. Ansonsten muss das Speichervolumen allgemein mindestens 9 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 Bauvertrag nach dem Bauantrag festzusetzen.
 - 3.4** Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4. Hinweise

- 4.1 Erdarbeiten:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 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 Ent-scheidung zu schützen.
- 4.2 Altlasten:** Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plan-gebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Aus-schachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen fest-gestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungs-präsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbezirk des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Aufräumen von Kampfmittelverdrängungsgegenständen ist der Kampfmittel-räumdienst 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 Baugelände 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 Bundes-strasse. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenverkehrsbehörde 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 Landesstraßenverkehrsbehörde.

4.5 Bodenschutz während der Bauausführung / Verwendung von Bodenansaub

- Erdaushub: Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist gem. § 202 BauGB zu entfernen und zu entsorgen. Die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch zur Herstellung von Vegetationsschichten wird aufgetragen. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.
- Idealerweise soll das ausgebaut 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 Bodenschwemmung während der Bauphase zu ergreifen.
- Verdichtung: Es sind keine verstaubten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.
- Zum Schutz vor Freisetzen sind Grün- und Freiflächen von Ansaat, Ablagerungen, Verdichtungen und mecha-nischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. Die Planung soll sich auf das absolute erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken, wobei für Stellplätze und Zufahrten ausschließlich teilweise abgetragene Materialien zur Er-höhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind, sofern keine gesetzlichen Vorgaben dem entgegen stehen.
- Bauplanung: Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergebenem Niederschlag vorgesehen werden.
- Vermischung verschiedener Bodenschichten: Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeid-lichen Bodeneingriffen ist festzusetzen. Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massen-schutzes zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wieder einzubauen.
- Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenentwürde dürfen generell nicht befrachten 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 unkontrollierter Selbstbegrünung (Unkrautmenstrantia). Der Wiederanbau des zwischenlagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung (Verfalls von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
- Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erläss der Vorsorgeweisung nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie über die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagelagerungen und im Rahmen sonstiger Abtragungen, 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 Bauleitung zu überwachen.
- Einträge von Schadstoffen: Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Bau-tätigkeiten (Verdichtung, stoffliche Abgaben) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdende Stoffe, wie z. B. Treibstoffe oder Löschwassererhalt bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Fahrzeuge 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 Bodenschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.
- Bauleitung: Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:
 - Bauleitungsplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
 - Baubedarfsflächenentteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumataterial und Bodenmaterial.
 - Ggf. Erzeugung von Tabulflächen 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 Baueneinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollen.Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-schutz sind zu beachten (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>):
 - "Boden - mehr als Baugrund"
 - "Bodenschutz für Bauausführende: Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauselbauer"

4. Hinweissatz (Fortsetzung)

- 4.7 Abfallwirtschaft:** Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfall-entsorgung 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 Baumstand-orten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baumaßnahmen sind hieraus abgeleitete Dachformen. Die Bestandsunterlagen der ver-schiedenen Versorgungsstränge einzunehmen. 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 Vorgesichtsmaß-nahmen zu treffen, wobei die Unterkanäle des Wurzelzuges bis auf die Verlegelänge 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 (Merk-blatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989). Sollen im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsstrang 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 ins-besondere 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 Dachflächen. Die Mindestabstände sind ausdrücklich von der Solarpflicht ausgeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dachschneitzeln, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachdränen. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

4.11 Planungserleichternde Ökotoke

Auf der Grundlage der Bewertung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) werden durch die Fest-setzung der naturrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von **22.300 m²**. Der Biotopwertüberschuss soll gemäß § 135a (2) BauGB auf das planungsrechtliche Ökotoke der Ge-meinde zugewiesen werden, um dieses mit künftigen noch unbekanntem kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können. Das planungsrechtliche Ökotoke 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 Tieren 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 abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig sind, sind diese im Vorfeld der Rodung zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf alle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.12 Artenverwendungsliste: Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weilburg sind die Vorkommens-gebiete (VK) von Gehölzen und Herkunftsregionen von Saaten wie folgt zu unterscheiden:

Gehölze: Zone 4 (VK 4) - Saatlager: Herkunftsregion 7	Gehölze: Zone 4 (VK 4) - Saatlager: Herkunftsregion 7	Gehölze: Zone 4 (VK 4) - Saatlager: Herkunftsregion 7
Gemeine Vogelbeere (M)	Robinie (M)	Waldrebe (M)
Hainbuche (G)	Sorbus aucuparia (M)	Waldschneeball (M)
Kastanie (M-G)	Carpinus betulus (M)	Waldschneeball (M)
Kirsch-Pflaume (K)	Aesculus Sorbus (M-G)	Waldschneeball (M)
Kornelkirsche (K)	Prunus cerasifera (K)	Waldschneeball (M)
Mehlbeere (K)	Cornus mas (K)	Waldschneeball (M)
Schnee-Felsenbirne (K)	Sorbus aria (K)	Waldschneeball (M)
Speerling (G)	Amelanchier arborea (K)	Waldschneeball (M)
Traubeneiche (M)	Sorbus domestica (G)	Waldschneeball (M)
Walnuss (G)	Prunus padus (M)	Waldschneeball (M)
Malus Sorten (M)	Juglans regia (G)	Waldschneeball (M)
Obstbäume in Sorten, Hochstämme (M)	Malus Sorten (M)	Waldschneeball (M)

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

- Besen-Ginster Cytisus scoparius Pfaffenhütchen Euonymus europaea
- Eingriffeliger Weidenröschen Salix monogyna Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Traubenhöhlender Sambucus racemosa
- Hainbuche Carpinus betulus Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Hassel Corylus avellana Zweigelfiger Weidenröschen Crataegus laevigata
- Liguster Ligustrum vulgare

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist.
- **BauNutzungsverordnung (BauNBVO)** 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 Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzonenverordnung (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. 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 **18.12.2018** 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 **18.11.2019 bis 20.12.2019** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **18.11.2019 bis 20.12.2019** durchgeführt.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Oktober 2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **09.11.2023 bis 15.12.2023** beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Oktober 2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2) BauGB in der Zeit vom **09.11.2023 bis 15.12.2023** öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **April 2024** wurde mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **22.04.2024 bis 08.05.2024** erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **Oktober 2024** wurde mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erneut beteiligt.
- 7. Die Gemeinde Selters hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ... als Sitzung beschlossen.

Seiten, 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.
Seiten, den	Bürgermeister
8. Bekanntmachung	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 9 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bauleitplanung der Gemeinde Selters
Bebauungsplan "In der Oberau"
im Ortsteil Niederselters

Exemplar der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Planfassung: **Oktober 2024** Datum: **16.10.2024**

Bearbeitung: **A. Zettl** Projektnummer: **19-007**

GIS/CAD: **B. Wasmus/A. Zettl**

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel. 0641 49410-340
Fax. 0641 49410-259
email: info@planungsbuero-zettl.de
internet: www.planungsbuero-zettl.de