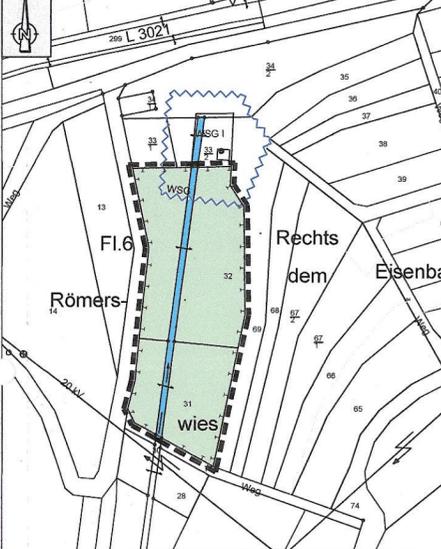
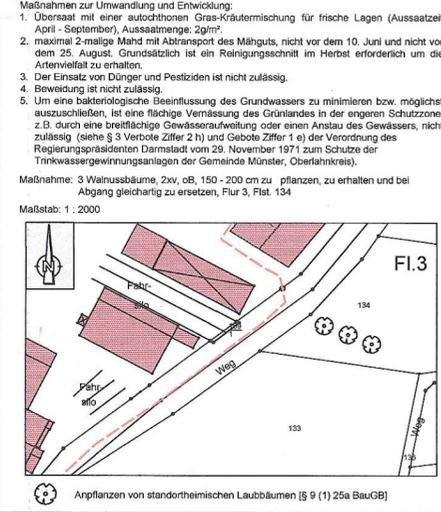


Kompensationsflächen Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§1a BauGB)
 Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen
 Maßnahme: „Umwandlung einer intensiv genutzten Frischwiese zur extensiven Frischwiese in der Gemeinde Selters, Gemarkung Münster, Flur 6 Nr. 31 und 32.“
 (Rechts dem Römerswies), Fläche ca. 4.440 m²

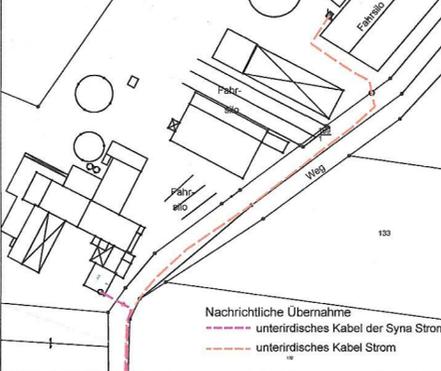
Maßstab: 1 : 2000



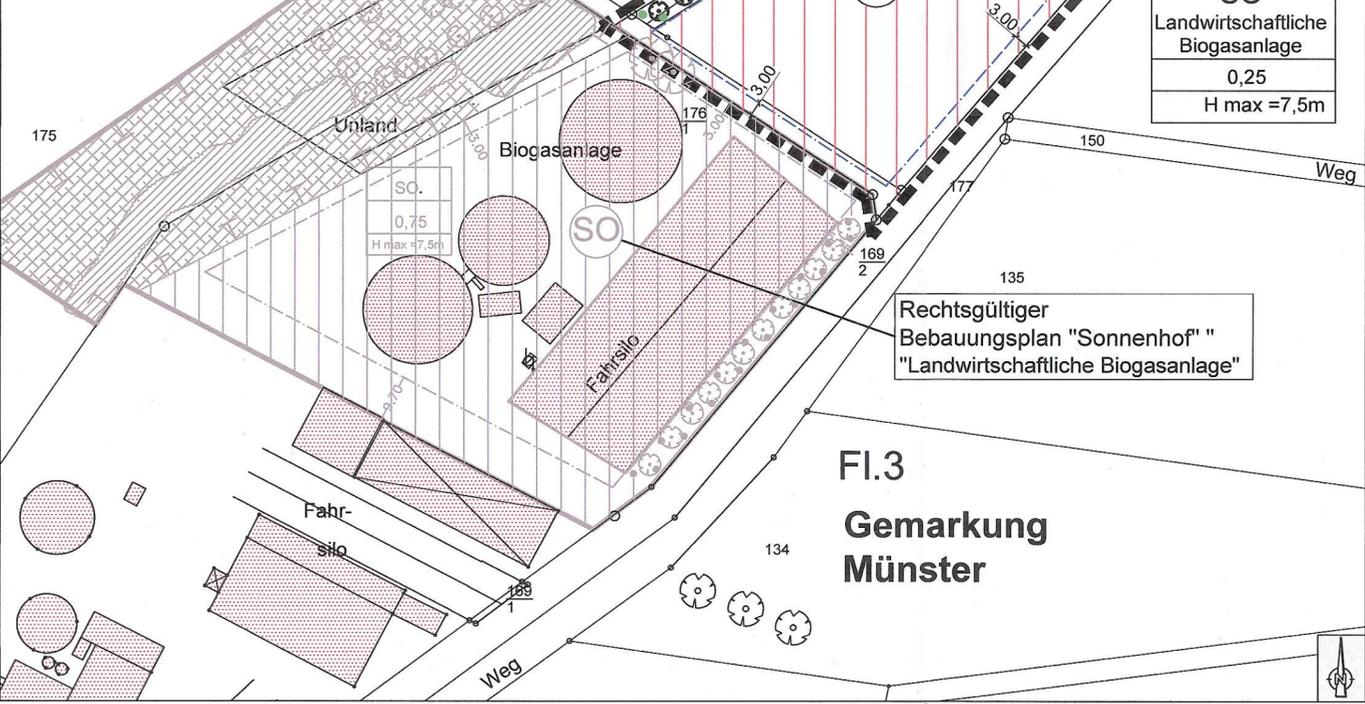
Legende
 zugeordnete Ausgleichsfläche
 Flurstücke 31 und 32 der Flur 6, Gemarkung Münster, Fläche ca. 4.440 m²
 Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 extensive Frischwiese
 Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Zone I - Fassungsgebiet
 namenloser Graben
 Maßnahmen zur Umwandlung und Entwicklung:
 1. Übersaat mit einer autochthonen Grass-Kräutermischung für frische Lagen (Aussaatzeit April - September), Aussaatmenge: 2g/m².
 2. maximal 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähguts, nicht vor dem 10. Juni und nicht vor dem 25. August. Grundsätzlich ist ein Reinigungsschnitt im Herbst erforderlich um die Artenvielfalt zu erhalten.
 3. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.
 4. Beweidung ist nicht zulässig.
 5. Um eine bakteriologische Beeinflussung des Grundwassers zu minimieren bzw. möglichst auszuschließen, ist eine flächige Vernässung des Grünlandes in der engeren Schutzzone z.B. durch eine breitflächige Gewässeraufweitung oder einen Anstau des Gewässers, nicht zulässig (siehe § 3 Verbot Ziffer 2 h) und Gebote Ziffer 1 e) der Verordnung des Regierungspräsidenten Darmstadt vom 29. November 1971 zum Schutze der Trinkwassergewinnungslagen der Gemeinde Münster, Oberlahnkreis).
 Maßnahme: 3 Weinsäulbäume 2xv, ob. 150 - 200 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen, Flur 3, Flst. 134
 Maßstab: 1 : 2000



Auszug aus dem Kataster mit Bestandsleitung Strom
 Maßstab: 1:2000



Nachrichtliche Übernahme
 unterirdisches Kabel der Syna Strom
 unterirdisches Kabel Strom



Zeichenerklärung
 Bestand
 z.B.: Flur 2
 z.B.: 171
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Bauliche Anlage Bestand
 Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

SO
 0,25
 H max = 7,5m

SO
 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
 hier: Landwirtschaftliche Biogasanlage
 Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)
 Erhaltung vorhandener Gehölze (§ 9 (1) 25b BauGB)
 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
 Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flächendisposition (ca. Angaben)
 Gesamtläche = 7.690 m²
 Baufläche SO = 7.280 m²
 bebaubar gem. GRZ 0,25 = 1.820 m²
 Freifläche = 5.460 m²
 (davon Fläche zur Erhaltung von Gehölzen 255 m²)
 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern = .410 m²

Übersichtsplan ohne Maßstab



Nachrichtliche Übernahme
 Rechtsgültiger Bebauungsplan "Sonnenhof"
 "Landwirtschaftliche Biogasanlage"
 Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

SO
 0,75
 H max = 7,5m

SO
 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
 hier: Landwirtschaftliche Biogasanlage
 Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)
 Erhaltung vorhandener Gehölze (§ 9 (1) 25b BauGB)
 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Ausgleichsmaßnahmen Sukzession 3.593m²

Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Selters mit INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Gemarkung Münster für den Bereich "Sonnenhof"

Hinweis: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Sonnenhof".
 A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	GRZ	GFZ	Z	
Landwirtschaftliche Biogasanlage	0,25	-	-	Zulässig sind alle baulichen Anlagen, die für den Betrieb einer landwirtschaftlichen Biogasanlage zur Gewinnung von elektrischer und thermischer Energie aus der Fermentation von Wirtschaftsfällern und Energiepflanzen erforderlich oder zweckdienlich sind, wie insbesondere Behälter zur Fermentation/ Nachgärung/ Lagerung, Biogasspeicher, Turbinenhäuser, Blockheizkraftwerke, sonstige Technischeinrichtungen, Silos, sonstige Lagereinrichtungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze und Zufahrten. Die Anlagekapazität wird auf maximal 3 MW Feuerleistung und rd. 1,2 MW elektrische Nennleistung beschränkt.

2. Höhenlage der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO
 maximale Höhe baulicher Anlagen im SO
 Hmax = 7,5 m
 Die Gesamthöhe kann für erforderliche technische Einrichtungen wie Schornsteine etc. überschritten werden. Baugangpunkt ist das niedrigste am Gebäude vorhandene Geländeniveau.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Außer Einfriedungen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und Nr. 20 BauGB
 1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche
 a. Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.
 b. Flächen, die im Zuge der Beschickung der Biogasanlage regelmäßig mit Siliergut- oder Gärresten etc. beaufschlagt werden, sind wassersticht zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwenden.
 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Kompensation für Eingriffe
 Maßnahmen zur Umwandlung und Entwicklung von Grünland zur extensiven Frischwiese, Gemarkung Münster, Flur 6, Fl. 31 und Fl. 32 ca. 4.440 m².

6. Übersaat mit einer autochthonen Grass-Kräutermischung für frische Lagen (Aussaatzeit April - September), Aussaatmenge: 2g/m².
 7. maximal 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähguts, nicht vor dem 10. Juni und nicht vor dem 25. August. Grundsätzlich ist ein Reinigungsschnitt im Herbst erforderlich um die Artenvielfalt zu erhalten.
 8. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.
 9. Beweidung ist nicht zulässig.
 10. Um eine bakteriologische Beeinflussung des Grundwassers zu minimieren bzw. möglichst auszuschließen, ist eine flächige Vernässung des Grünlandes in der engeren Schutzzone, z.B. durch eine breitflächige Gewässeraufweitung oder einen Anstau des Gewässers, nicht zulässig (siehe § 3 Verbot Ziffer 2 h) und Gebote Ziffer 1 e) der Verordnung des Regierungspräsidenten Darmstadt vom 29. November 1971 zum Schutze der Trinkwassergewinnungslagen der Gemeinde Münster, Oberlahnkreis).

3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25.
 a. Vorhandene Obstbäume und Gehölze sind II. Planzeichnung zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 b. LI. Planzeichnung sind 3 Weinsäulbäume, 2xv, ob. 150 - 200 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 4. Die Vorgaben des § 30 (1) und (2) BImSchG sind einzuhalten. Die Vorgaben des § 13 HwO/BImSchG bzgl. des Strukturbestandes sind einzuhalten.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich
 Gemäß § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
 Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
 „Umwandlung von Grünland zur extensiven Frischwiese“, Gemeinde Selters, Gemarkung Münster, Flur 6, Fl. 31, 32 und Fl. 32 Nr. 31, ca. 4.440 m².

6. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)
 Für die vorhandene Biogasanlage gelten die Inhalte des Genehmigungsbescheides nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 05.11.2009 (43.15321-Merz-Fink-Biogas-GfR, 100) mit Nebenbestimmungen und zugehörigen Planunterlagen uneingeschränkt weiter. Künftige Änderungen der Immissionsschutzrechtlichen Auflagen bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.
 Bei künftigen Änderungen oder Erweiterungen der Biogasanlage wird weiterhin eine Genehmigung nach § 4 BImSchG erforderlich, durch die sichergestellt wird, dass alle immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen eingehalten werden können. Grundsätzlich ist hierbei nachfolgendes zu berücksichtigen.

6.1. Luftreinhaltung Geruch
 Von Vermeidung von Geruchsemissionen sind Anlagenteile, die geruchintensives Material enthalten (z.B. Lagerflächen, Vorgrube, Feststofflager), möglichst geschickt zu halten und nur für Be- oder Entnahmevergänge zu öffnen. Die Ansprachen der Silage können offen bleiben.
 Durch die Emissionen der Anlage dürfen folgende Immissionswerte für Geruch an den genannten Immissionspunkten nicht überschritten werden:
 Am Hötzerbach 0,10
 Wohnhaus Sonnenhof 0,15
 Die Immissionswerte sind relative Häufigkeiten im Sinne der Nr. 3.1 der Geruchsimmissionsschritte (GIRL) vom 21.09.2004.

6.2. Lärmschutz
 Im Wirkungsbereich der Anlage sind folgende Immissionswerte als Gesamtbelastung aller einwirkenden Anlagen, für die die TA Lärm gilt, zulässig:
 Am Hötzerbach, Münster
 tags (08.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)
 nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 40 dB(A)
 Wohnhaus Sonnenhof
 tags (08.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)
 nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A)
 Der Immissionsrichtwert für den Tag gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreitet.
 Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

B. Baurechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO
 1. Bauform
 - Helle und reflektierende Materialien und Verbindungen sind unzulässig.
 - Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB
 1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren soll gem. § 37 HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.
 2. Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann dies überlässige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit. Der Nachweis ist zu erbringen.
 3. Es ist zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist, wenn es zur Versickerung kommt. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 25 HWG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Baubeamtrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen
 1. Denkmalschutz (§ 20 (3) HDSchG)
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 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 gestalten Bauelemente der Mindestabstände und Vorschriften gemäß DWG-Regelwerk zu beachten.
 3. Anfallender Erdaushub
 Aus Sicht der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sind beim Aufbringen von Bodenmaterial die Vorgaben der BBodSchV einzuhalten. 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. Der § 6 HBO (Abstandsflächen) ist zu beachten.
 4. Siliergut- und Gärrestlager
 Flächen, die im Zuge der Beschickung der Biogasanlage regelmäßig mit Siliergut oder Gärresten etc. beaufschlagt werden, sind wassersticht zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwenden.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich
 Gemäß § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
 Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
 „Umwandlung von Grünland zur extensiven Frischwiese“, Gemeinde Selters, Gemarkung Münster, Flur 6, Fl. 31, 32 und Fl. 32 Nr. 31, ca. 4.440 m².

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	08.11.2012
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	08.08.2013
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) i. V. m. § 4a BauGB	08.08.2013
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.08.2013 bis 20.09.2013
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	19.08.2013 bis 20.09.2013
b) Abwägung der eingegangenen Anregungen	11.01.2014 bis 14.01.2014
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB	19.12.2013
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange § 3 (2) BauGB	27.01.2014 bis 28.02.2014
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes § 3 (2) BauGB	13.05.2014
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen § 3 (2) BauGB	12.06.2014
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	13.05.2014
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	13.05.2014

Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Satzungsbeschluss.
 Der Vorstand der Gemeinde Selters
 Selters, den 31.7.14
 Bernd Hartmann -Bürgermeister-
 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 04.12.2014, ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht.
 Der Vorstand der Gemeinde Selters
 Selters, den 05.12.2014
 Bernd Hartmann -Bürgermeister-

SLE-CONSULT
 Dipl.-Ing. Egon Köhler
 Stadtplanung
 Landschaftsplanung
 Erschließung
 Projektbezeichnung: Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich "Sonnenhof" Gemarkung Münster
 Planungssträger: Gemeinde Selters
 Rathaus
 65618 Selters
 Planbezeichnung: Bebauungsplan
 Planungsstand: Rechtsplan
 Maßstab: 1:1000
 Erstellungsdatum: 02.06.2014
 Bearbeiter: H.M.
 Zeichner: M.W.
 CAD-File: W:\Bebauungsplan\BauNVO\Verfahren_Selters\BauNVO-Plan.dwg