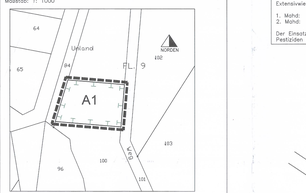
A1 Zuordnung von Kompensationsmaßnahme für die möglichen Eingriffe im Bereich der Schreinerei/Zimmerei gem. Rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Stotz"

Flächen für den Ausgleich– bzw. Ersatzmaßnahmen Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 18b BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Gemarkung Niederselters
Waldabstellung 402 (Klostergraben)
Flur 9, Flurstück 100 tw.
Flächen: 1.481m²

Maßstab: 1: 1000



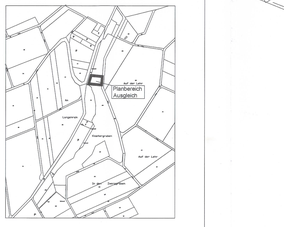
Planung

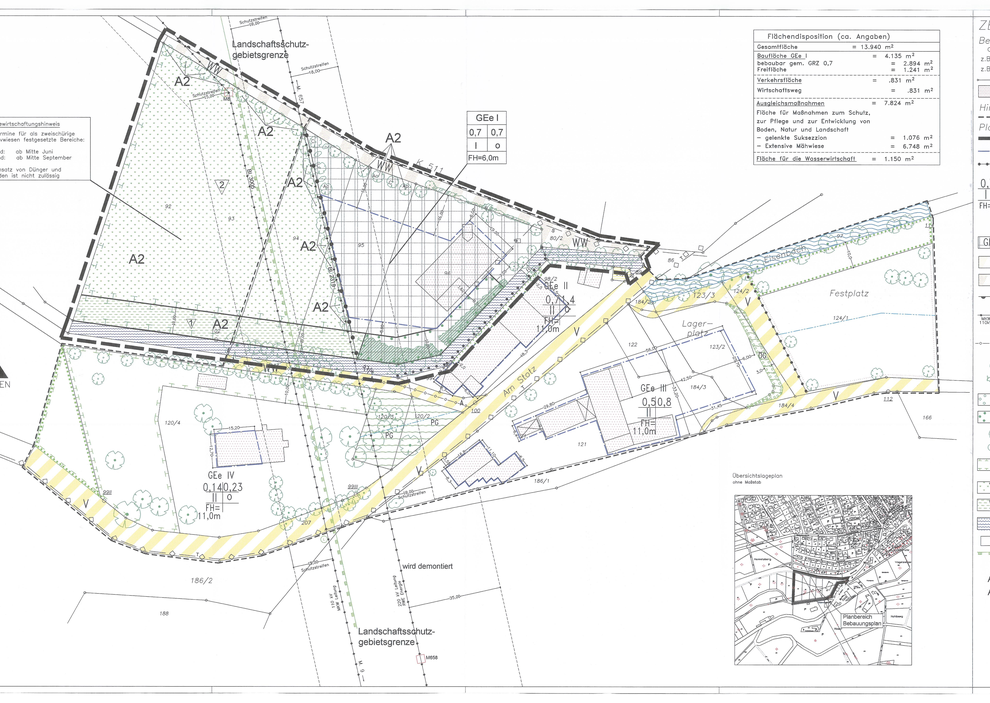
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

Massnahmen:
In situ/ alte Nistkästen und Pappeln aus dem Bestand herausgenehmen und einige Initialpflanzungen mit geeigneten Baumarten vorzusehen. Ansonsten wird der Bestand der natürlichen Sukzession überlassen. Die Gesamtmaßnahme findet auf einer Fläche von rd. 37.000 m² statt.

Übersichtslageplan
ohne Maßstab





Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	13.940 m²
Bauliche Ge. / bebaubare gem. GRZ 0,7	=	4.135 m²
Freiflächen	=	2.894 m²
Verkehrsfläche	=	1.241 m²
	=	831 m²
Wirtschaftsweg	=	831 m²
Ausgleichsmaßnahmen	=	7.824 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
– geleistete Sukzession	=	1.076 m²
– Extensive Mähwiese	=	6.748 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft	=	1.150 m²

Übersichtslageplan
ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- O 114 z.B.: Fl. 5
- z.B.: ∞

Hinweise

Planung

- Polygonpunkte
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung [§ 9 (7) BauGB]
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Nutzungsmaßes [§ 16 (5) BauNVO]
- Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO] / Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
- Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, und 18 BauNVO] / Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
- Höchstgrenze der Traufhöhe [§16 (2) 4 und §18 BauNVO]
- offene Bauweise [§ 22 (3) BauNVO]
- eingeschränktes Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]
- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB], hier: Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrten (§ 9Abs. 1 Nr.4, 11, und 6 BauGB)
- oberirdische Versorgungsleitungen [§ 9 (1) 13 BauGB]
- EWH — Endwechselhöhe im 1/8 m–Schutzbereich der MVR–Leitung und der RWE–Leitung m = m
- Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen [§ 9 (1) 13 BauGB]
  T= Telekom, S= Süwag
- Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- Erhaltung vorhandener Sträucher [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- zu pflanzende Sträucher [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Anlagen einer extensiven Mähwiese (zweimalige Mahd/Jahr)
- Fläche für geleistete Sukzession
- Wasserflächen [§ 9 (1) 16 BauGB]
- Brücke
- vorhandene Landschaftsschutzgebietsgrenze [§ 9 (6) BauGB]
- Ausgleichsmaßnahme Schreinerei/Zimmerei
- Ausgleichsmaßnahme Kfz–Betrieb

A1
A2

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG der Gemeinde Selters

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN Ortsteil Eisenbach Für das Gebiet "Am Stotz"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEWERBEGEBIET

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A.– Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
	§ 16 BauNVO			
	§ 19	§ 20 (1)	§ 20	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO, in Verbindung mit der Festsetzung zum 23.01.1984	Grundflächenzahl / -obergrenze	Geschoß-flächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 22 (1) BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
	GRZ	GFZ	Z	
§ 8 BauNVO Gewerbegebiet GEe I	0,7	0,7	I	o

Gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich das Wohnen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind die mittlere Geländeneigung 0–6°

Die Nutzungen nach § 8 (2) 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Da gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist ausgeschlossen. Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und verarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen ist der KFZ–Handel.

Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird begrenzt auf den Bezugspunkt Straßenmitte, gemessen an der mittleren Geländeneigung 0–6° Die Errichtung von Drempeln bis 0,90 m ist ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe 0,90 m zulässig.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
GE I maximal 8,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.
Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

B.– Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die mit Hochbauten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Außerhalb der Baugrenzen sind Zufahrten, befestigte Stellplätze und Abstellplätze für Pkws (Ausstellung) zulässig.

C.– Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) BauGB und BauNVO)

Garagen bzw. Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

E.– Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. u. b. und 20 BauGB

1. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung und Pflege von Saum– strukturen

   a) In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Pflanzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebot für Gehölze) sowie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

   b) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Bruunterlage zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

   c) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen (1 Baum pflanzen 10m², 1 Strauch pflanzen 3m²). Nadelgehölze bis Zwergfichte sind bis max. 10% der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf folgende Artenauswahl zu achten: Bäume I. Ordnung (Wu. 16–18 cm m. B.) zu pflanzen, Sträucher Pflanzgröße sind Hecken zu erwerben. Die Pflege der Gehölze im Winterhalbjahr durchzuführen.

   d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach der Maßgabe der Artenverwendungsliste (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu erfolgen.
   Im 18,00 m Schutzbereich der Freileitungen ist eine Endwuchshöhe von von 5,0 m einzuhalten. Hier dürfen ausschließlich Sträucher gepflanzt werden.
   Auf den Flurstücken 92, 93, 94 und 95 des Baumgartens ausschließlich folgende Arten gemäß Pflanzeichnung gepflanzt werden:
   – Acer campestre – Feldahorn Ac
   – Corylus befulus – Haselnuss C
   – Acer platanoides – Spitzahorn Ac

e) Fassaden
   Die Neubauten im Gewerbegebiet sind fensterlose Gebäudewände zu 30 % ihrer Fläche mit rankbewachsenen Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

2.– Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Flurstücke 92, 93, 94 und 95
innerhalb des 10 m breiten öffentlichrechtlichen entlang des Gewässers ist eine artenreiche Hochstaudenflur (Mahd alle 3–4 Jahre) zu entwickeln.
Die genauen Anforderungen der Uferschutzstreifenregelung des § 68 HWG sind einzuhalten.

Die Fläche ist als 2–schürfige Extensivwiese zu entwickeln und entsprechend zu bewirtschaften.
Bewirtschaftungsliste:
Mahdtermine für als zweischürfige Extensivwiesen festgesetzte Bereiche:
1. Mahd: ab Mitte Juni
2. Mahd: ab Mitte September
Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (2) HWG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden für **Neubauten** nachfolgende Festsetzungen getroffen.

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dachterrassitte) muß über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet werden, die auf den Grundstücken errichtet werden müssen.
2. Das Überlaufwasser der Zisternen ist gemäß § 24 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes in geeigneten Fälle auf dem Grundstück zurversickern. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, kann ofternativ eine Einleitung in die örtliche Kanalisation zugelassen werden.
3. Das Rückhalteraussungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm betragen. Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden. Ausnahmen können bezügl. der Größe der erforderlichen Zisternen zugelassen werden. Die Erträchne von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

A.– Baurorm

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
   Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach und Pultdach.
   Dachneigung 0–45°
   Bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen sind Flachdächer von 0–45° zulässig.
   1.1 Andere Dachformen sind nicht zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Dachaufbauten sind mindestens 1,50 m von seitlichen Ortgang einzugen.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverbindungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene, dunkelgraue, dunkelbraune und dunkelrote Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glasbausteinbauten, Beim Einbau von Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie sind diese Anlagen in die Dachfläche einzubinden und mit dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbezüglich Bestandteilen (z.B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.
6. Das freie Lagern von bunten oder reflektierenden Materialien sowie das Aufbzw. Abstellen von bunten– oder reflektierenden Containern ist nicht zulässig. Sichtbeziehungen dieser Einrichtung sind durch Überdachungen und Einhausungen auszuschließen, wobei dies auch durch begrünte Rankgerüste, Pergolagestalme u. ä. erfolgen kann.

B.– Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erhöhung von Drempeln bis 0,90 m ist möglich und wird genessen an der Außenwand von OKFF Dachgeschoß bis Außenkante Dachhaut.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

A1. Änderung der Ausgleichsfestsetzungen für den Bereich der Schreinerei/Zimmerei

Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Waldabteilung 402.

A2. Ausgleich für den Kfz–Betrieb:

– Anpflanzung von heimischen Laubbäumen entlang des Wirtschaftsweges auf Flurstück 92.

– Einprägung am Rande des Gewerbegebietes mit Sträuchern auf den Flurstücken 94 und 95.

– Anpflanzungsfestsetzungen entlang des Wirtschaftsweges auf den Flurstücken 94, 95 und 96.

– Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur im Bereich des Uferschutzstreifens auf dem Flurstück 92+94 (1.076 m²).

– Entwicklung einer 2–schürfen Extensivwiese auf dem Flurstück 92, 93, 94 (6.748 m²).

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]
   Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Funde,gesteinsäde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Dazu zählen auch Funde der RÖMISCHEN Zeit des Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren denmmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu deren Freigabe zu schützen.
2. Verlegung von Leitungen
   Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver– und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGA–Merkblatt zu beachten.
3. Abfallwirtschaft
   Im Zuge des Abtallaufnahmen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.
4. Anfallender Mutterboden
   Der anfallender Mutterboden soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Mutterboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen ist.
5. Uferrandstreifen des Eisenbaches
   § 12 HWG, Uferschutz
   1) Uferschutzstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher zu schützen und im Sinne der Grundsätze des § 8 zu entwickeln.
   2) Als Uferbereiche gelten die zwischen der Uferlinie nach § 26 und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern zusammen mit dem Zusammenhang bebauter Ortsteile. Durch Rechtsverordnung können für einzelne Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte in der Breite hiervon abweichende Uferbereiche festgesetzt werden, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach Absatz 1 erforderlich ist und Verpflanzung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich ist.
   Abs2 Satz 2
   Bodenmanagement Limburg a d Lahn
   Schiede 43–45
   65549 Limburg a. d. Lahn
   Limburg, den – 9. Juli 2008
   § 14 HWG Verbote
   1) Im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baufläche in Bebauungsplänen unzulässig, soweit sie Vorhaben nach Abs. 2 Satz 1 zum Inhalt haben, für die keine Befreiung nach § 15 Abs. 1 erteilt werden kann.
   2) In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten
      1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
      2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden,
      3. die Umwandlung von Grün– in Ackerland,
      4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum– und Strauchpflanzungen Ausbenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Errhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher dient.

   Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen des Zulassungsverfahrens festgesetzten Anwendungsbestimmungen. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. Teil I S. 619)
   Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)
   Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305),
   Hessisches Naturschutzgesetz (Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
   Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
Gesetz zur Umsetzung der UVP–Änderungsrichtlinie, der VG–Richtlinie und weiterer EG–Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) v. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 234), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. Teil I S. 619)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305),
Hessisches Naturschutzgesetz (Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Verfahrensschritte	Datum
1. a) Änderungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	26.02.2004
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	20.04.2004 bis 23.03.2004
2. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	07.04.2004
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB	21.06.2004 bis 29.07.2004
4., 1. öffentlichen Auslegung	
a) Ortsübliche Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	09.06.2004 12.06.2004
b Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	09.06.2004
5. 2. öffentlichen Auslegung	
a) ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	30.08.2007
Verlegung von Leitungen Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver– und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGA–Merkblatt zu beachten.	
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	10.08.2007
c) 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung [§ 3 (2) BauGB]	14.09.2007 bis 17.10.2007
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	31.10.2007
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	28.11.2007
7. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	31.10.2007

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 29. 01. 08

– Bürgermeister –

Amt. für Bodenmanagement
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Selters, den 29.01.2008

i.A. Bode
(Amtsrat)

Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich das Wohnen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind die mittlere Geländeneigung 0–6°

Die Nutzungen nach § 8 (2) 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Da gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist ausgeschlossen. Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und verarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen ist der KFZ–Handel.

Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird begrenzt auf den Bezugspunkt Straßenmitte, gemessen an der mittleren Geländeneigung 0–6° Die Errichtung von Drempeln bis 0,90 m ist ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe 0,90 m zulässig.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
GE I maximal 8,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.
Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

B.– Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die mit Hochbauten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Außerhalb der Baugrenzen sind Zufahrten, befestigte Stellplätze und Abstellplätze für Pkws (Ausstellung) zulässig.

C.– Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) BauGB und BauNVO)

Garagen bzw. Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

E.– Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. u. b. und 20 BauGB

1. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung und Pflege von Saum– strukturen

   a) In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Pflanzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebot für Gehölze) sowie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

   b) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Bruunterlage zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

   c) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen (1 Baum pflanzen 10m², 1 Strauch pflanzen 3m²). Nadelgehölze bis Zwergfichte sind bis max. 10% der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf folgende Artenauswahl zu achten: Bäume I. Ordnung (Wu. 16–18 cm m. B.) zu pflanzen, Sträucher Pflanzgröße sind Hecken zu erwerben. Die Pflege der Gehölze im Winterhalbjahr durchzuführen.

   d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach der Maßgabe der Artenverwendungsliste (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu erfolgen.
   Im 18,00 m Schutzbereich der Freileitungen ist eine Endwuchshöhe von von 5,0 m einzuhalten. Hier dürfen ausschließlich Sträucher gepflanzt werden.
   Auf den Flurstücken 92, 93, 94 und 95 des Baumgartens ausschließlich folgende Arten gemäß Pflanzeichnung gepflanzt werden:
   – Acer campestre – Feldahorn Ac
   – Corylus befulus – Haselnuss C
   – Acer platanoides – Spitzahorn Ac

e) Fassaden
   Die Neubauten im Gewerbegebiet sind fensterlose Gebäudewände zu 30 % ihrer Fläche mit rankbewachsenen Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

2.– Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Flurstücke 92, 93, 94 und 95
innerhalb des 10 m breiten öffentlichrechtlichen entlang des Gewässers ist eine artenreiche Hochstaudenflur (Mahd alle 3–4 Jahre) zu entwickeln.
Die genauen Anforderungen der Uferschutzstreifenregelung des § 68 HWG sind einzuhalten.

Die Fläche ist als 2–schürfige Extensivwiese zu entwickeln und entsprechend zu bewirtschaften.
Bewirtschaftungsliste:
Mahdtermine für als zweischürfige Extensivwiesen festgesetzte Bereiche:
1. Mahd: ab Mitte Juni
2. Mahd: ab Mitte September
Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (2) HWG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden für **Neubauten** nachfolgende Festsetzungen getroffen.

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dachterrassitte) muß über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet werden, die auf den Grundstücken errichtet werden müssen.
2. Das Überlaufwasser der Zisternen ist gemäß § 24 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes in geeigneten Fälle auf dem Grundstück zurversickern. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, kann ofternativ eine Einleitung in die örtliche Kanalisation zugelassen werden.
3. Das Rückhalteraussungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm betragen. Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden. Ausnahmen können bezügl. der Größe der erforderlichen Zisternen zugelassen werden. Die Erträchne von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

A.– Baurorm

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
   Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach und Pultdach.
   Dachneigung 0–45°
   Bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen sind Flachdächer von 0–45° zulässig.
   1.1 Andere Dachformen sind nicht zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Dachaufbauten sind mindestens 1,50 m von seitlichen Ortgang einzugen.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverbindungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene, dunkelgraue, dunkelbraune und dunkelrote Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glasbausteinbauten, Beim Einbau von Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie sind diese Anlagen in die Dachfläche einzubinden und mit dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbezüglich Bestandteilen (z.B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.
6. Das freie Lagern von bunten oder reflektierenden Materialien sowie das Auf– bzw. Abstellen von bunten– oder reflektierenden Containern ist nicht zulässig. Sichtbeziehungen dieser Einrichtung sind durch Überdachungen und Einhausungen auszuschließen, wobei dies auch durch begrünte Rankgerüste, Pergolagestalme u. ä. erfolgen kann.

B.– Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erhöhung von Drempeln bis 0,90 m ist möglich und wird genessen an der Außenwand von OKFF Dachgeschoß bis Außenkante Dachhaut.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

A1. Änderung der Ausgleichsfestsetzungen für den Bereich der Schreinerei/Zimmerei

Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Waldabteilung 402.

A2. Ausgleich für den Kfz–Betrieb:

– Anpflanzung von heimischen Laubbäumen entlang des Wirtschaftsweges auf Flurstück 92.

– Einprägung am Rande des Gewerbegebietes mit Sträuchern auf den Flurstücken 94 und 95.

– Anpflanzungsfestsetzungen entlang des Wirtschaftsweges auf den Flurstücken 94, 95 und 96.

– Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur im Bereich des Uferschutzstreifens auf dem Flurstück 92+94 (1.076 m²).

– Entwicklung einer 2–schürfen Extensivwiese auf dem Flurstücken 92, 93, 94 (6.748 m²).

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]
   Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Funde,gesteinsäde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Dazu zählen auch