

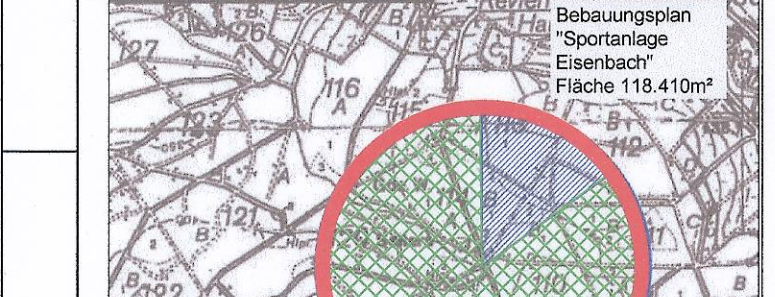
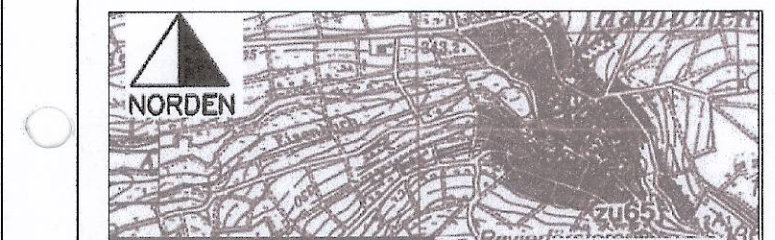
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§ 10 BauBG, gem. § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

1) Biotopentwicklung Feuchtbiopt Hainthens  
"Erhaltung von Fichten am Oberlauf des Hainbaches und Anlage von Amphibienlebensräumen" in der Gemarkung Hainthens, Flur 16, Flurstück 49 und Flur 17, Flurstück 2, Gemeindefeldabteilung 120, in einem Teilbereich.

Nach der Fichtenrodung und vor der Einlast auf Amphibienlebensräume in Form von Schlenken und Tümpel herzustellen. Es sind Gräben von ca. 3 bis 5 m Länge und Breite von 1 bis 3 m vorzusehen. Diese sind horizontal ausgerichtet, so dass die Topographie berücksichtigt werden kann (geringer Bodenabtrag, keine größeren Auffüllungen notwendig). Die Wasserversorgung soll zum einen durch Niederschlag erfolgen, zum anderen über die Herstellung einer kleinen Grabenverbindung senkrecht zur Fließrichtung des Fließgewässers. Das Wasser des Baches soll hier ausschließlich bei Hochwasserführung in die Tümpel und Schlenken einfließen. Stochergräben sind die Zuführungen durch größere Natursteine vor Erosionen zu schützen. Um die Abfrucht von Amphibienlarven aus dem Laibweggewässern zu verhindern, ist der Zuführungsgraben mit Grobschlammfilter abzusichern.

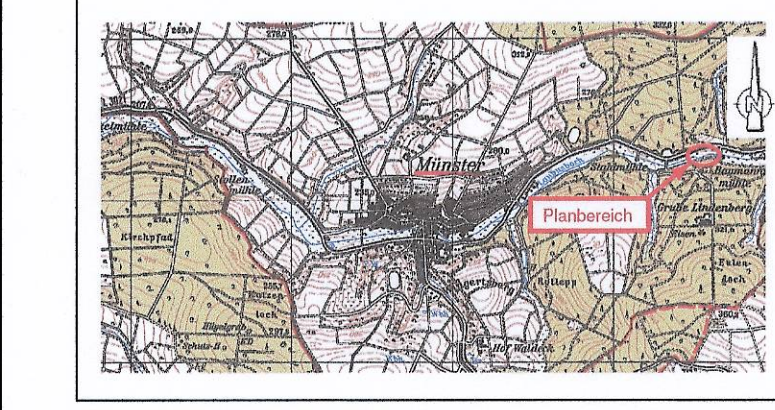
Die Tümpel und Schlenken sind möglichst so herzustellen, dass der Wasserstand periodisch zwischen 5 cm und 15 cm schwankt.

Die geplanten Tümpel und Schlenken werden nach Herstellung künstig Laibwegbiotop für die nachweislich vorhandenen Populationen von Graufrosch und Bergmolch darstellen. Nach Erfahrungen liegen die terrestrischen Habitats der meisten Individuen dieser Population in einem Abstand bis ca. 500 m Radius um die Feuchtbiopt. Es werden durch die Planung des umliegenden Lebensraums als Lebensraum für die Individuen dieser Amphibienpopulation aufgewertet. Die Wertpunkte der Kompensationsverordnung setzen sich aus verschiedenen Sektoren zusammen. In diesem Fall wird das Arten- und Biotopotential zusätzlich aufgewertet und erhöht hierfür einen Wertpunktzuschlag. In Anbetracht der erwarteten Funktionen der Art- und Populationsstütze ist diese Aufwertung von 0,10 WP/m<sup>2</sup> angemessen. Die im Aktionskreis liegenden Waldbiotop sind als terrestrischer Lebensraum geeignet.



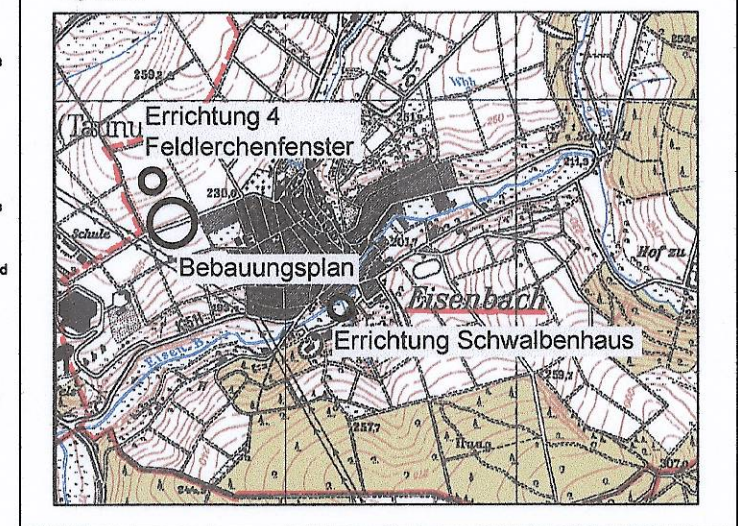
Bei Annahme des Aktionsradius von 500 m beträgt die Fläche 785.400 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverwertung in diesem Bereich beträgt entsprechend 78.540 WP (Aufwertung von 0,10 WP/m<sup>2</sup>). Zugeschnitten wird ein Anteil von 66.899 Wertpunkten. Der Ausgleich beträgt: 66.899 WP

2) Es werden Ökonomiepunkte aus einem Konto der Gemeinde Selters zugeworfen. "Abbau der Wehranlage Steinhilfen mit Verlegung des Laubweges" in der Gemarkung Minder, Flur 4, Flurstück 41 gemäß Beschluss der Unteren Naturschutzbehörde vom 30. April 2012 mit 47.551 Wertpunkten.



3) Das Restdefizit von 16.804 Wertpunkten wird ausgeglichen durch die Errichtung eines Schwelbhauses in der Gemarkung Eisenbach, Flur 1 Flurstück 125. Die Verrechnung erfolgt monatlich: 16.804 x 0,35 Cent = 5.811 Euro. Gesamtkosten Schwelbhaus 7.978,95 €.

Dem evtl. Habitatverlust für Feldlerchen durch die vorgesehene Baufläche wird die Anlage von 4 Lärchenfenstern in der Gemarkung Eisenbach, Flur 2 Flurstück 28 zugeworfen.

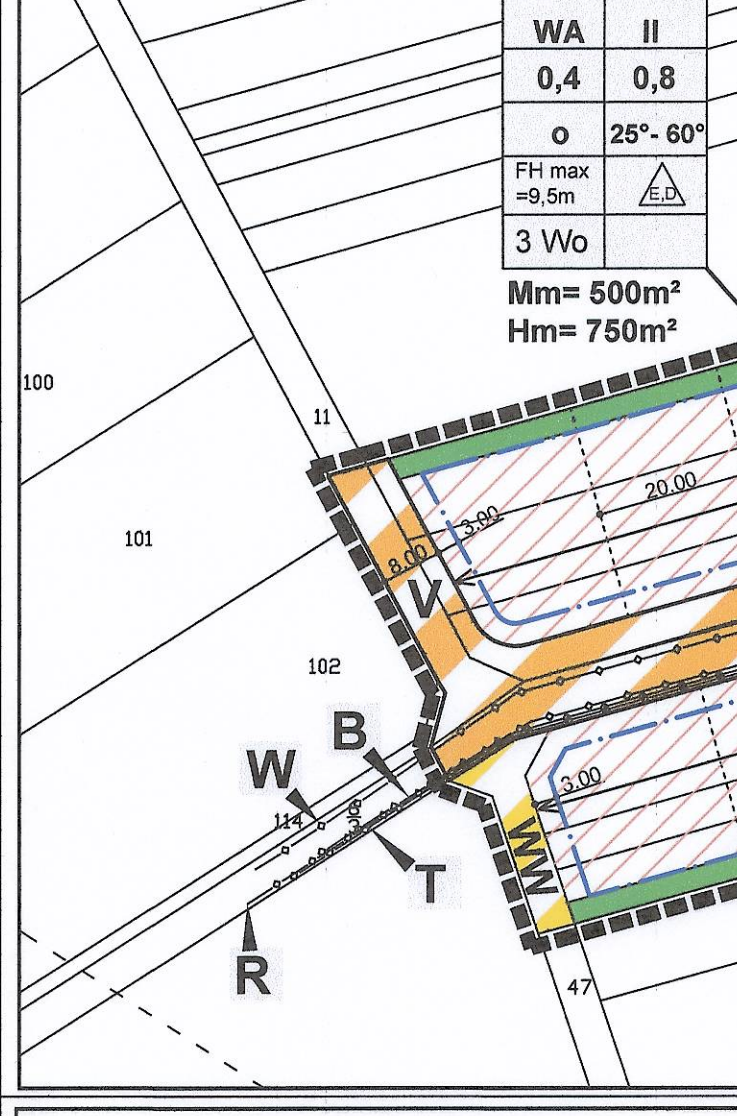


Übersichtsleopjean Bebauungsplan ohne Maßstab

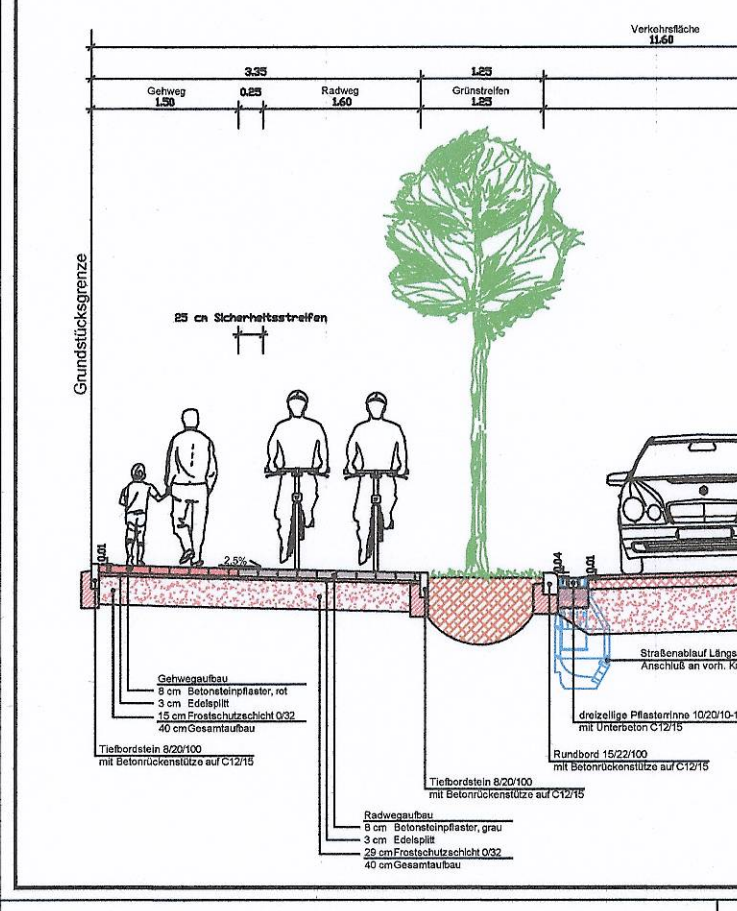


Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3016), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Flächennetzverordnung 1980 - FlanzVO) vom 15. Dezember 1980 (BGBl. I 1991) i. S. 80), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. v. 01. März 2010), geändert durch Art. 2 v. 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), zuletzt geändert durch Art. 5 v. 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).  
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1989 i. d. F. v. 24. Februar (BGBl. I S. 94 m. v. 01. März 2010).  
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 682), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 621, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429), geändert durch Gesetz vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).  
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 829).  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 12. April 2007, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)  
Verordnungsamt 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBl. I S. 142, GVBl. I S. 333, 334), geändert durch Gesetz vom 15. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 788).  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23, S. 548 ff.) in Kraft getreten 24.12.2010.  
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2009 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).  
Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1982 (GVBl. I S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).  
Kreislautwirtschafts- und Abfallgesetz (Kreislautw.-/AbfG) vom 27. September 1994 (GVBl. I S. 2705), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2009 (GVBl. I S. 2723) geändert worden ist.

1. Teilgeltungsbereich



Skizze Regelquerschnitt Erschließung "Schulweg" (ohne Maßstab)



**ZEICHNERKLÄRUNG**

**Bestand**  
z.B.: Fl. 2  
z.B.: 63

**Hinweise**  
Parzellierungsvorschlag

**Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]  
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0,4	0,8

o 25°-60°  
FH max = 9,5m  
3 Wo

WA	II
0,4	0,8

o 25°-60°  
FH max = 9,5m  
3 Wo

Mindestmaß eines Baugrundstückes [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanVz'90]  
Höchstmaß eines Baugrundstückes [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanVz'90]

WA	II
0,4	0,8

o 25°-60°  
FH max = 9,5m  
3 Wo

**Stellung der Baulichen Anlage § 9 (1) 2 BauGB**  
hier: Hauptfrüchtigung

**Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB**

- unterirdische Leitung der Telekom
- unterirdische Leitung Regenwasser
- unterirdische Leitung der Slüwig hier Beleuchtung
- unterirdische Leitung Wasser
- unterirdische Leitung Schmutzwasser

**Flächendisposition (ca. Angaben)**

Fläche	Wert
Gesamtfläche	= 17.540 m <sup>2</sup>
Baufläche WA	= 9.550 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.820 m <sup>2</sup>
Freifläche	= 5.730 m <sup>2</sup>
Zufahrten und Stellplätze max. 1.910 m <sup>2</sup>	
Freifläche min. 3.820 m <sup>2</sup>	
Gemeinbedarfsfläche	= 2.540 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 2.032 m <sup>2</sup>
Freifläche	= .508 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	= 3.815 m <sup>2</sup>
Straße	= 3.515 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	= .300 m <sup>2</sup>
Grünfläche	= 1.635 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	= 1.175 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	= .460 m <sup>2</sup>

**2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO sowie § 18 (1) BauNVO]**  
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:  
Maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 9,50 m  
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenzuepunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachstuhl, Schornsteine und Antennen bleiben unberührt. Vorzugweise sollen Lebenserdfrüchtigungen hergestellt werden.  
Unter: Höhenzuepunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengrenze.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO, Grundstücksgrößen [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]**  
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Baugrundstücke sollen eine Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> und maximal 750 m<sup>2</sup> haben.  
Ein Einzelhaus i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.  
Unter Doppelhäusern werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze errichtete und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Dabei werden die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.

**5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Es dürfen pro Wohngebäude maximal 3 separate Wohnungen errichtet werden.

Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach  
Bebauungsplan  
MIT INTEGRIERTEM  
LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG  
Für das Gebiet "Schulweg"

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 § 16 BauNVO	Erreichte/erreichbare Grundstücksfläche § 19 § 20 § 20	Zulässige Nutzungen
WA	II	o 25°-60°	zuletzt gem. § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Spielwirtschaften, sowie nicht störende Handwerkerbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zusammenfassend zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

2. Flächenziele mit Pflanzenbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung  
3. Pflanzensatz mit Pflanzenbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung  
4. Fächhöcker und hoch geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.  
5. Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.  
6. Festsetzung zur Straßenraumgestaltung  
7. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren  
8. Anlage von vier Feldlerchenfenstern, Gemarkung Eisenbach Flur 2 Flurstück 28

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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Garagenhäuser und sonstige Gartenanlagen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a. und b. und BauGB

1. Umfang und Grad der Verriegelung der nicht durch Gebäude überstülpten Grundstücksflächen  
2. Nicht verriegelte Grundstücksflächen  
3. Pflanzensatz mit Pflanzenbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung  
4. Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkröniger standortstimmlicher Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu geplanten Baumstandorten in diesem Sinne anzurechnen.  
5. Die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungstabelle des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzentabelle). Diese ist als Anhang an die Begründung beizufügen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
6. Flachdächer und hoch geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.  
7. Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

8. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren  
9. Anlage von vier Feldlerchenfenstern, Gemarkung Eisenbach Flur 2 Flurstück 28  
10. Herstellung der Lärchenfenster  
11. Errichtung eines Schwelbhauses, Gemarkung Eisenbach Flur 1 Flurstück 125.

7. Errichtung eines Schwelbhauses, Gemarkung Eisenbach Flur 1 Flurstück 125. Die Verrechnung erfolgt monatlich: 16.804 Biotoppunkte x 0,35 Cent = 5.811 Euro.

Dem evtl. Habitatverlust für Feldlerchen durch die vorgesehene Baufläche wird die Anlage von 4 Lärchenfenstern in der Gemarkung Eisenbach, Flur 2 Flurstück 28 zugeworfen.

2. Regenwassererfasser sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrubenanforderung (der Nachweis ist zu erbringen).

3. Es ist außerdem zu beachten, dass der Furorenstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Verriegelung ist im Bauntrag nachzuweisen.

4. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Dankmalsetzung [§ 20 (3) HDSchG]  
2. Unterhaltspflichten  
3. Verlegen von Leitungen  
4. Abfallwirtschaft  
5. Wasserversorgung  
6. Oberirdische Verlegung  
7. Verwendung von Bodenaushub

8. Energieeinsparung / Lüftungswärme  
9. Retentionszisternen  
10. Entwässerung  
11. Erdwärmepumpen

Biotopentwicklung Feuchtbiopt Hainthens: Anlage von Amphibienlebensräumen in der Gemarkung Hainthens, Flur 16, Flurstück 49 und Flur 17, Flurstück 2, Gemeindefeldabteilung 120, in einem Teilbereich mit 66.899 Wertpunkten. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind vor Ausführung vor Ort mit dem Fachdienst des Kreisnaturschutzes oder Landratsamt Umrangulung, Wasser-, Boden- und Immissionsschutz und dem zuständigen Forstamt, abzustimmen.

Dem evtl. Habitatverlust für Feldlerchen durch die vorgesehene Baufläche wird die Anlage von 4 Lärchenfenstern in der Gemarkung Eisenbach, Flur 2 Flurstück 28 zugeworfen.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	14.12.2011
b) Ortstäbliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	18.01.2012
2. a) Baumintrachtung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	19.01.2012
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20.01.2012
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	30.01.2012
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	05.03.2012
4. a) Ortstäbliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	28.08.2012
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	03.09.2012
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	10.09.2012
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	12.12.2012
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	13.12.2012
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	12.12.2012

Ausgefertigt:  
Selters, den 17.12.2012  
Bernd Hartmann  
-Bürgermeister-

Selters, den 28.01.2013  
Bernd Hartmann  
-Bürgermeister-

Projektschreiber:	Planungsbeige:
SLE-CONULT Dipl.-Ing. Egon Köhler	Gemeinde Selters Rathaus 65115 Selters
Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung	
Projektbezeichnung: Bebauungsplan für den Bereich "Schulweg" Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach	Rechtsplan
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsdatum: 13.12.2012
Planmiträger: Gemeinde Selters	Ersteller: Bernd Hartmann
Maßstab: 1:1.000	Plan-Nr.: 1
Bezeichnung: HM	Zeichner: MW
CAD-Filer: H:\Bau\Planung\Selters\ Eisenbach\Schulweg\Rechtsplan-Planung	