

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§ 1a BauGB, gem. § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

1) Biotopentwicklung Feuchtbiotop Haintchen

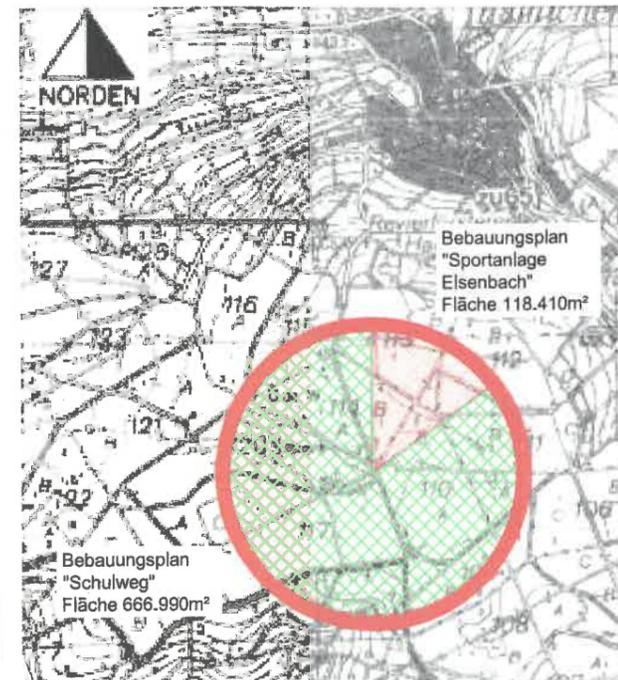
Entnahme von Fichten am Oberlauf des Hainbaches und Anlage von Amphibienleibgewässern in der Gemarkung Haintchen, Flur 16, Flurstück 45 und Flur 17, Flurstück 2, Gemeindefeldabteilung 120, in einem Teilbereich.

Nach der Fichtenrodung und vor der Einsaat sind Amphibienleibgewässern in Form von Schlenken und Tümpel herzustellen. Es sind Größen von ca. 3 bis 5 m Länge und Breiten von 1 bis 3 m vorgesehen. Diese sind hangparallel anzuordnen, so dass die Topographie berücksichtigt werden kann (geringer Bodenabtrag, keine größeren Auffüllungen hangseits). Die Wasserepelsung 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. Bachabwärts sind die Zuführungsgräben durch größere Natursteine vor Erosionen zu schützen. Um die Abtrift von Amphibienlarven aus den Leibgewässern zu verhindern, ist der Zuführungsgraben mit Grobsteinmaterial abzuschirmen.

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 künftig Laichbiotope für die nachweislich vorhandenen Populationen von Grasfrosch und Bergmolch darstellen.

Nach Erfahrungswerten liegen die terrestrischen Habitate der meisten Individuen dieser Population in einem Abstand bis ca. 500 m Radius um die Feuchtbiotope. Es werden durch die Planung also die umliegenden Waldbiotope 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 Biotoppotential zusätzlich aufgewertet und erhält hierfür einen Wertpunktzuschlag. In Anbetracht der zu erwartenden Funktionen für den Arten- und Populationschutz ist diese Aufwertung von 0,10 WP/m² angemessen. Die im Aktionsradius liegenden Waldbiotope sind als terrestrischer Lebensraum geeignet.



Bei Annahme des Aktionsradius von 500 m beträgt die Fläche 785.400 m². Die Gesamtaufwertung in diesem Bereich beträgt entsprechend 78.540 WP (Aufwertung von 0,10 WP/m²). Zugeordnet wird ein Anteil von 66.699 Wertpunkten. Der Ausgleich beträgt: 66.699 WP

2) Es werden Ökopunkte aus einem Konto der Gemeinde Selters zugeordnet.

"Rückbau der Wehranlage Stahlmühle mit Verlegung des Laubusbaches" in der Gemarkung Münster, Flur 4, Flurstück 41 gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 30 April 2012 mit 47.551 Wertpunkten.



3) Das Restdefizit von 16.604 Wertpunkten wird ausgeglichen durch die Errichtung eines Schwalbenhauses in der Gemarkung Eisenbach, Flur 1 Flurstück 125. Die Verrechnung erfolgt monatlich: 16.604 x 0,35 Cent = 5.811 Euro. Gesamtkosten Schwalbenhaus 7.978,95 €.

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



Übersichtslageplan Bebauungsplan ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

geglichen durch die
bach, Flur 1 Flurstück 125,
5.811 Euro.

esehene Baufläche wird die
bach, Flur 2 Flurstück 28



2004 (BGBl. I S. 2414),
2013 (BGBl. I S. 1548)

chung vom 23. Januar
Gesetzes vom 11. Juni

ellung des Planinhaltes
ber 1990 (BGBl. 1991 I
Juli 2011 (BGBl. I S.

29. Juli 2009 (BGBl. I
rtikel 4 Absatz 100 des

ng vom 24. Februar 2010
i vom 25. Juli 2013

11 (GVBl. I S. 180),
nber 2012 (GVBl. I S.

S. 629).

om 7. März 2005 (GVBl
16. Dezember 2011 (BVBl.

geändert durch Artikel 62

(GVBl. I S. 450) i. d. F.
ndert durch Artikel 4 des

t geändert am 25.
esetz vom 10. Dezember

ndert durch Art. 2 Absatz

anierung von Altlasten

502), das zuletzt durch
GBL. I S. 212) geändert

1. Teilgeltungsbereich

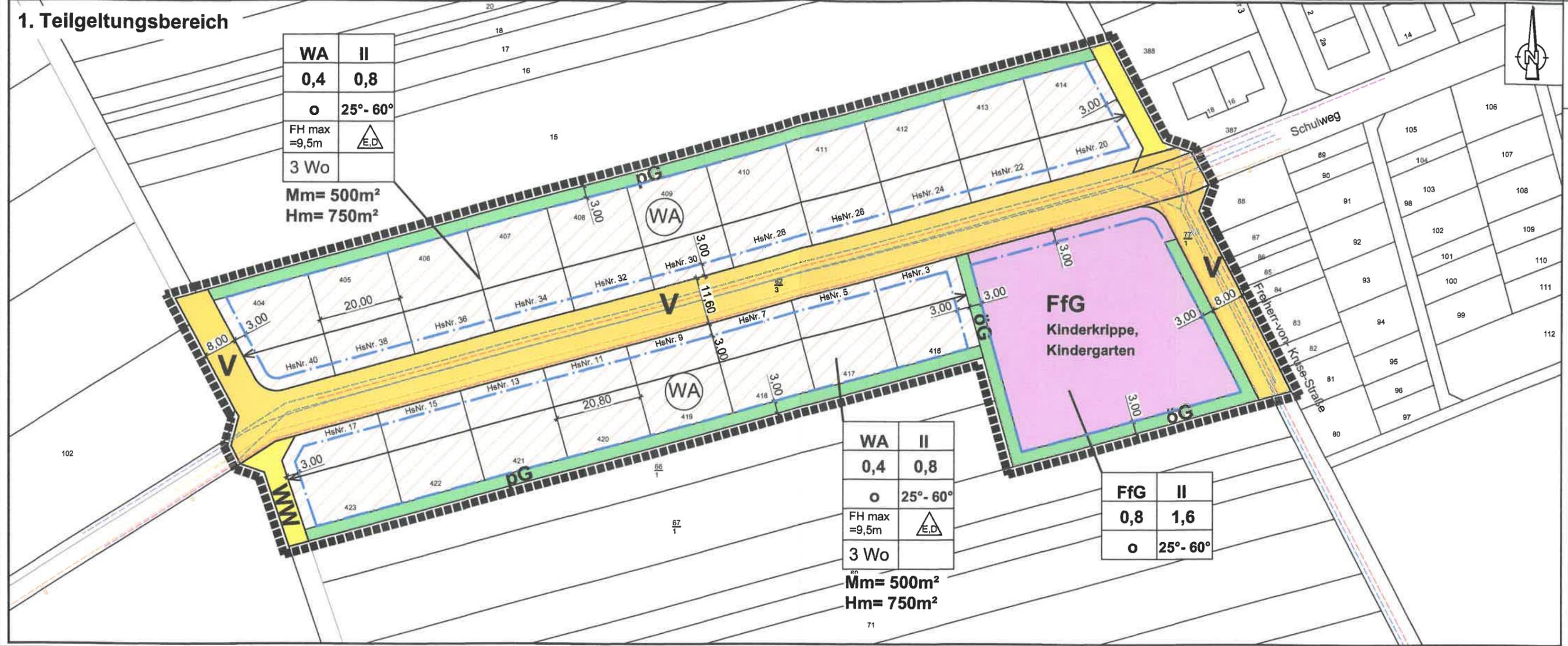
| | |
|-----------------|---------|
| WA | II |
| 0,4 | 0,8 |
| o | 25°-60° |
| FH max =9,5m | E.D. |
| 3 Wo | |

Mm= 500m²
Hm= 750m²

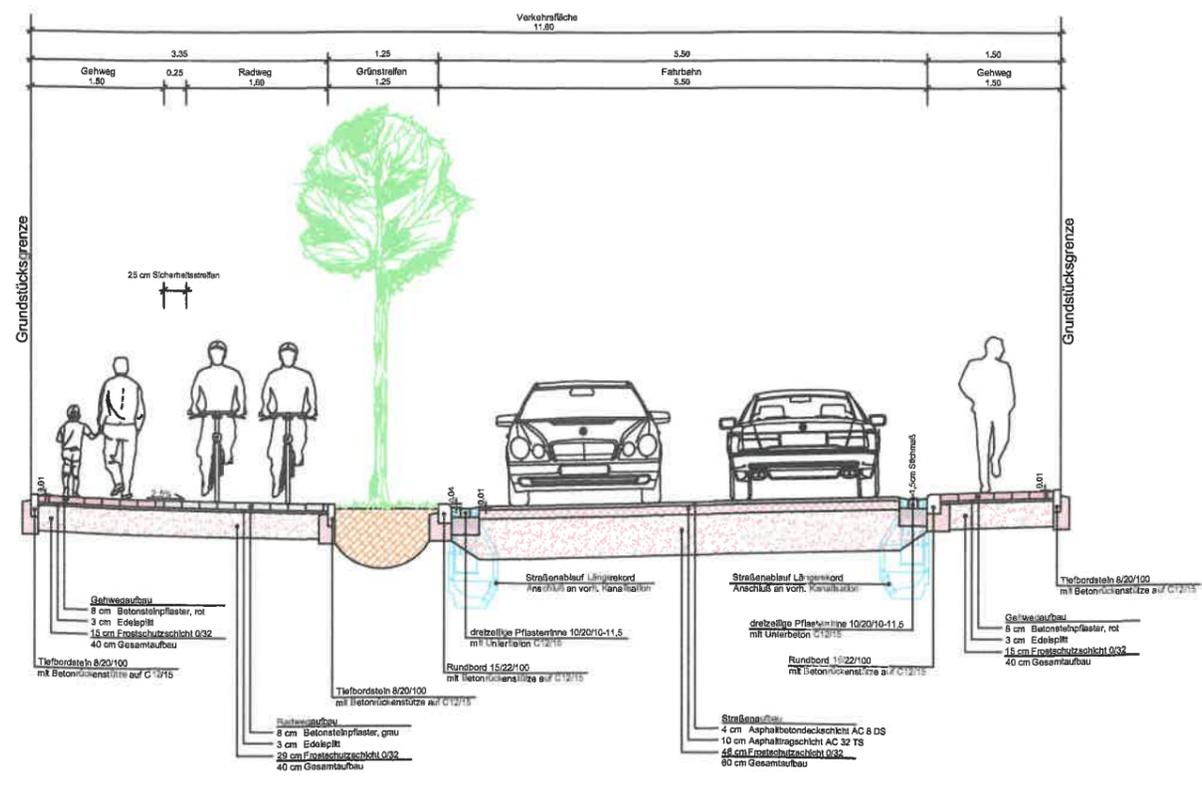
| | |
|-----------------|---------|
| WA | II |
| 0,4 | 0,8 |
| o | 25°-60° |
| FH max =9,5m | E.D. |
| 3 Wo | |

Mm= 500m²
Hm= 750m²

| | |
|-----|---------|
| FfG | II |
| 0,8 | 1,6 |
| o | 25°-60° |



Skizze Regelquerschnitt Erschließung "Schulweg" (ohne Maßstab)



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z.B.: Fl. 2
z.B.: 420

Flurnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage

Hinweise
Parzellierungsvorschlag

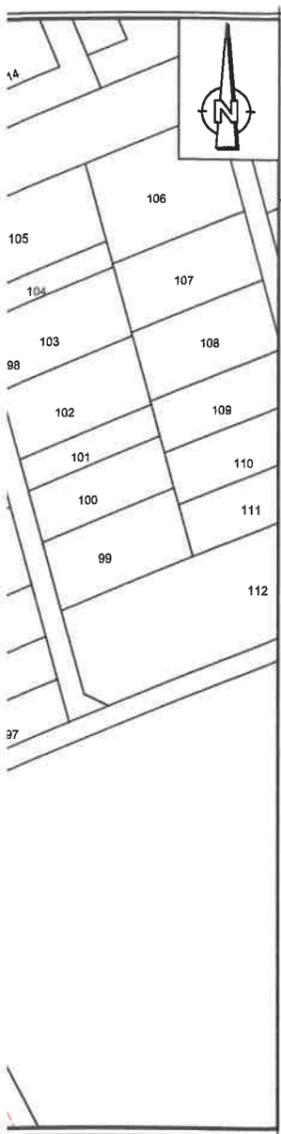
Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

| | | | |
|--------------|---------|---|---|
| WA | II | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO] |
| 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO] | Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO] |
| o | 25°-60° | Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] | Dachneigung |
| FH max =9,5m | E.D. | Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO] | Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO] |
| 3 Wo | | Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB] | |

- Mm= 500m² Mindestmaß eines Baugrundstückes [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]
- Hm= 750m² Höchstmaß eines Baugrundstückes [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]
- WA** Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
- FfG** Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB]
Zweckbestimmung: Kinderkrippe, Kindergarten
- V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB], hier verkehrsberuhigter Bereich, V = 30 km/h
- WW** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg
- pG** Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB] hier: private Grünfläche
- öG** Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB] hier: öffentliche Grünfläche

- Stellung der Baulichen Anlage § 9 (1) 2 BauGB hier: Hauptfirststrichung
- Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]**
- unterirdische Leitung der Telekom
 - unterirdische Leitung Regenwasser und Wasserleitung
 - unterirdische Leitung der Syna Strom
 - unterirdische Leitung der Syna Gas
 - unterirdische Leitung Kanal
 - unterirdische Leitung Prima Com

| Flächendisposition (ca. Angaben) | |
|---|-------------------------|
| Gesamtfläche | = 17.540 m ² |
| Baufläche WA | = 9.550 m ² |
| bebaubar gem. GRZ 0,4 | = 3.820 m ² |
| Freifläche | = 5.730 m ² |
| Zufahrten und Stellplätze max. 1.910 m ² | |
| Freifläche min. 3.820 m ² | |
| Gemeinbedarfsfläche | = 2.540 m ² |
| bebaubar gem. GRZ 0,8 | = 2.032 m ² |
| Freifläche | = .508 m ² |
| Verkehrsfläche | = 3.815 m ² |
| Straße | = 3.515 m ² |
| Wirtschaftsweg | = .300 m ² |
| Grünfläche | = 1.635 m ² |
| private Grünfläche | = 1.175 m ² |
| öffentliche Grünfläche | = .460 m ² |



Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach

1. Bebauungsplanänderung

MIT INTEGRIERTEM

LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG

Für das Gebiet "Schulweg"

Hinweis: Zur besseren Übersicht sind alle Festsetzungen aufgeführt, Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

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

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO | | | Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 | Nutzungsbeschränkungen, zulässige Nutzungen |
|---|---------------------------------------|--------------------|------------------------|--|--|
| | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse | | |
| | GRZ | GFZ | Z | Bauweise § 9 (1) i. V. m. § 22 (4) BauNVO | |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO | 0,4 | 0,8 | II | o (offene Bauweise) | zulässig gem. § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i. V. m. (5) BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmerleien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerleien. |
| Fläche für Gemeinbedarf FG Zweckbestimmung: Kinderkrippe/Kindergarten § 9 (1) 5 BauGB | 0,8 | 1,6 | II | o (offene Bauweise) | Zulässig: Kindergarten, Kinderkrippe einschließlich zweckfunktionaler Nebenanlagen |

2. Höhenlage der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO sowie § 18 (1) BauNVO

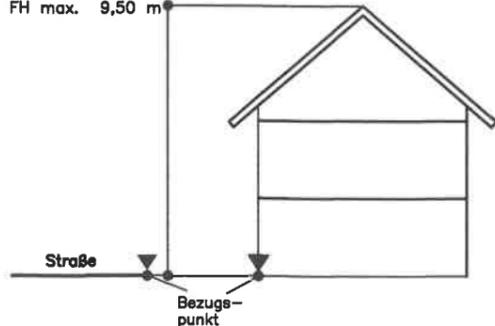
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 9,50 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiente.

Skizze
FH max. 9,50 m



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 m² und maximal 750 m² 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 aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken 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.

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 Gartenterrassen 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. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch verankerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

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

- Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.
- Nicht versiegelte Grundstücksflächen
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung
 - Es sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind je angefangener 50 m² Fläche mindestens 4 Strücker zu pflanzen. Die Strücker sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen einzubringen.
 - Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Oberbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.
 - Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungstabelle des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.
- Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung
Je laufende 15 m Erschließungsstraße ist 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Der straßenbegleitende Pflanzstreifen ist mit einer Mindestbreite von 1,20 m entlang der Erschließungsstraße anzulegen. Versiegelungen des Grünstreifens für Grundstückszufahrten sind nur im unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Als Straßenbäume sind folgende Arten zu verwenden: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior
- Sicherung der Wanderwege von Kleintieren
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugweise sollen Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
- Anlage von vier Feldlerchenfenstern, Gemarkung Eisenbach Flur 2 Flurstück 28
Herstellung der Lerchenfenster:
 - Stütmaschine für einige Meter anheben (20 m³ je Fenster)
 - Zwei Fenster/Hektar, gleichmäßig verteilt
 - Maximaler Abstand zu Fahrgassen herstellen (da Füchse in den Fahrgassen schlüpfen)
 - Mindestens 25 m Abstand zum Feldrand
 - Mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden etc (Aneitz von Greifvögeln und Krähen)
- Errichtung eines Schwalbenhauses, Gemarkung Eisenbach Flur 1 Flurstück 125.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

- Dächer
 - Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25 - 60° zulässig. Andere Dachformen sind nur bei Gebäudedetails zulässig (Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudedetails 10% der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Für freistehende Garagen und Garagenanbauten sind Flachdächer zulässig.
 - Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Neigung) sollen nach Möglichkeit begrünt werden.
 - Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
 - Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schiefer-schwarz, braun, dunkelgrün und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashauserbauten.
 - Dachguben sind mit einer Breite bis max. 1/2 der Dachlänge zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.
 - Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.
- Fassaden
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Solarenergiegenutzung sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt. Zeunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind nur mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG (zu § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes)

- Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht

werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

- Regenwasserspeicher 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 Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
- Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand 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 Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDschG]

Bei Erdarbeiten können Fundzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundzeitgeräten, 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. Unterhaltspflege

Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

3. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVWG-Regelwerk zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen.

4. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

5. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nach ergänzender Prüfung durch das Amt für Wasser- und Immissionschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urseiters Quellen GmbH & CoKG“ (Niederselters), jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.

6. Oberirdische Verlegung

Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7. Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll gem. § 6 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

8. Energieeinsparung / Lüftungsanlagen

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lüftungstechnischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungsanlagen zu verwenden.

9. Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

10. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

11. Erdwärme

Das Plangebiet liegt nach ergänzender Prüfung durch das Amt für Wasser- und Immissionschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urseiters Quellen GmbH & CoKG“ (Niederselters), jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Diese Darstellung im FNP ist jedoch nicht mehr aktuell. Es wurde kein Trinkwasserschutzgebiet an dieser Stelle ausgewiesen. Die Nutzung der Erdwärme setzt dennoch in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Bodenschutz oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a 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:

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 130.854 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 130.854 Wertpunkten, mit entsprechender Inwertsetzung von 0,35 Cent pro Wertpunkt, der verfügbaren Biotopwertpunkte des folgenden Okotantos zugeordnet: „Rückbau der Wehranlage Stahlmühle mit Verlegung des Laubsaubes in der Gemarkung Münster, Flur 4, Flurstück 41 gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 30. April 2012 mit 47.551 Wertpunkten

Das Restdefizit von 83.303 Wertpunkten wird ausgeglichen durch die

Errichtung eines Schwalbenhauses in der Gemarkung Eisenbach, Flur 1 Flurstück 125. Die Verrechnung erfolgt monatlich: 16.604 Biotopwertpunkte x 0,35 Cent = 5.811 Euro.

Biotopeentwicklung Feuchtblobot Haintchen: „Anlage von Amphibienlaichgewässern“ in der Gemarkung Haintchen, Flur 16, Flurstück 45 und Flur 17, Flurstück 2, Gemeindefeldabteilung 120, in einem Teilbereich mit 88.699 Wertpunkten. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind vor Ausführung vor Ort mit dem Fachdienst des Kreisamtes des Landkreises Limburg-Weilburg, Wasser-, Boden- und Immissionschutz und dem zuständigen Forstamt, abzustimmen.

Dem evtl. Habitatverlust für Feldlerchen durch die vorgesehene Baufläche wird die Anlage von 4 Lerchenfenstern in der Gemarkung Eisenbach, Flur 2 Flurstück 26 zugeordnet.

| Verfahrensschritte: | Datum |
|--|---------------------------|
| 1. Beschluss zur Durchführung der Änderung [gem. § 13 BauGB] | 18.03.2015 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB] | 26.03.2015 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung [gem. § 13 BauGB] | 13.04.2015 bis 18.05.2015 |
| 4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB] | 13.04.2015 bis 18.05.2015 |
| 5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen | 22.07.2015 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB] | 22.07.2015 |

Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden Änderung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Änderung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 27.07.2015

Weiss I. Beigeordneter

8. Ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 25.07.2015 / 05.08.2015 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Selters, den 06.08.2015

Weiss I. Beigeordneter

§ 9 (1) 2 BauGB

BauGB

Telekom

Wasser und Wasserleitung

Syna Strom

Syna Gas

Com

Flächen

40 m²

= 9.550 m²

= 3.820 m²

= 5.730 m²

= 2.540 m²

= 2.032 m²

= .508 m²

= 3.815 m²

= 3.515 m²

= .300 m²

= 1.635 m²

= 1.175 m²

= .460 m²

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Planungsträger: Gemeinde Selters Rathaus 65618 Selters

Fichtenhof 1, 35798 Wehbach.

Projektbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung für den Bereich "Schulweg" Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach

Planungsstand: Rechtsplan

Planungssträger: Weiss I. Beigeordneter

Maßstab: 1:1000 Plan-Nr.: 1 Erstellungsdatum: 27.07.2015

Bearbeitung: HM Zeichner: A.M.

CAD-File: M:\Bau\Bauplanung\Selters\Eisenbach\Schulweg 1_Aenderung\Rechtsplan\Rechtsplan_Schulweg 1_And_2015-07-27.dwg