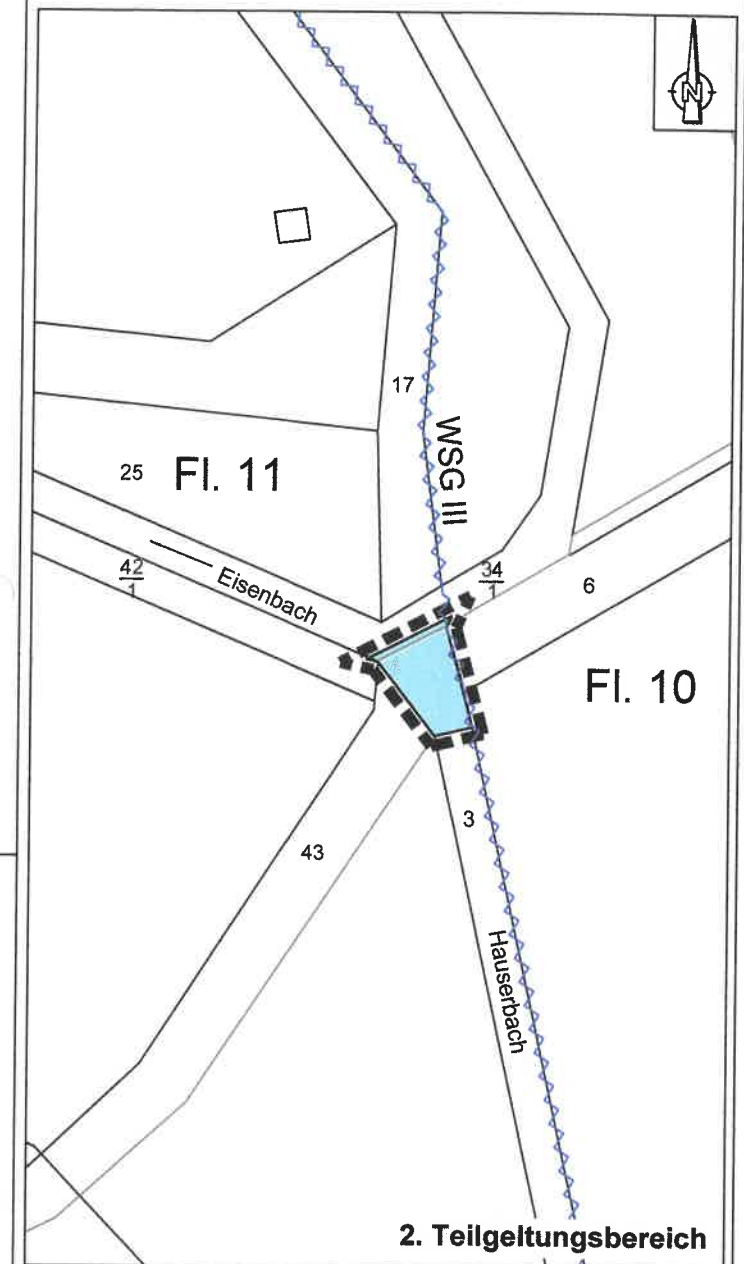


Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach,
Flur 10, Flurstück 3 tw.; Flur 11, Flurstück 34/1 tw.
Maßstab: 1 : 1000



2. Teilgeltungsbereich

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Selters, Gemarkung Eisenbach,
Flur 10, Flurstück 3 tw.; Flur 11, Flurstück 34/1 tw.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- Zugeordneter Teilgeltungsbereich 2, Ausgleich die Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Hauser Baches
- WIII Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zone III weitere Schutzzone

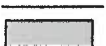
Hindernis für die Durchgängigkeit im Mündungsbereich des Hauser Baches in den Eisenbach. Wegedurchlass (Verrohrung) auf ca. 12m Länge in DN 1800, glatte Sohle ohne Substratauflage, 10 cm Rohrabsturz am Ende, hohe Fließgeschwindigkeit aufgrund vorgelagerter ca. 5m langer Rampe.

Vorgesehene Massnahmen sind vor Baubeginn, vor Ort in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

- Rückbau vorhandener Sohlabstürze / Sohlrampen aus Nassauer Gestück oder Beton (1 Stück).
- Anlage naturnaher Sohlgleite in geschütteter Bauweise zur Beseitigung von Sohlabsturz 1:30
- Störsteinfläche max. 20 % der Sohlenfläche
- Anlage von Sohlsubstrat auf ca. 12 m Länge (Grobschlag 0/400 Basalt oder Diabas)
- Einbau von Strukturelementen und Strömungskern
- Einbau von Steinmaterial (Grobschlag)
- Die Massnahmen haben unter Berücksichtigung des physikalischen Bodenschutzes (Verdichtung und Gefügeschäden) mit entsprechendem Gerät bzw. ggf. unter Verwendung von Bodenmatten zum Druckausgleich zu erfolgen.
- Um Diesel- oder Ölverunreinigungen durch ggf. verwendete Maschinen zu vermeiden sind die entsprechenden Maschinen während Arbeitspausen auf einem entsprechend undurchlässigen Untergrund abzustellen

ZEICHEN

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



Hinweise

Festsetzung



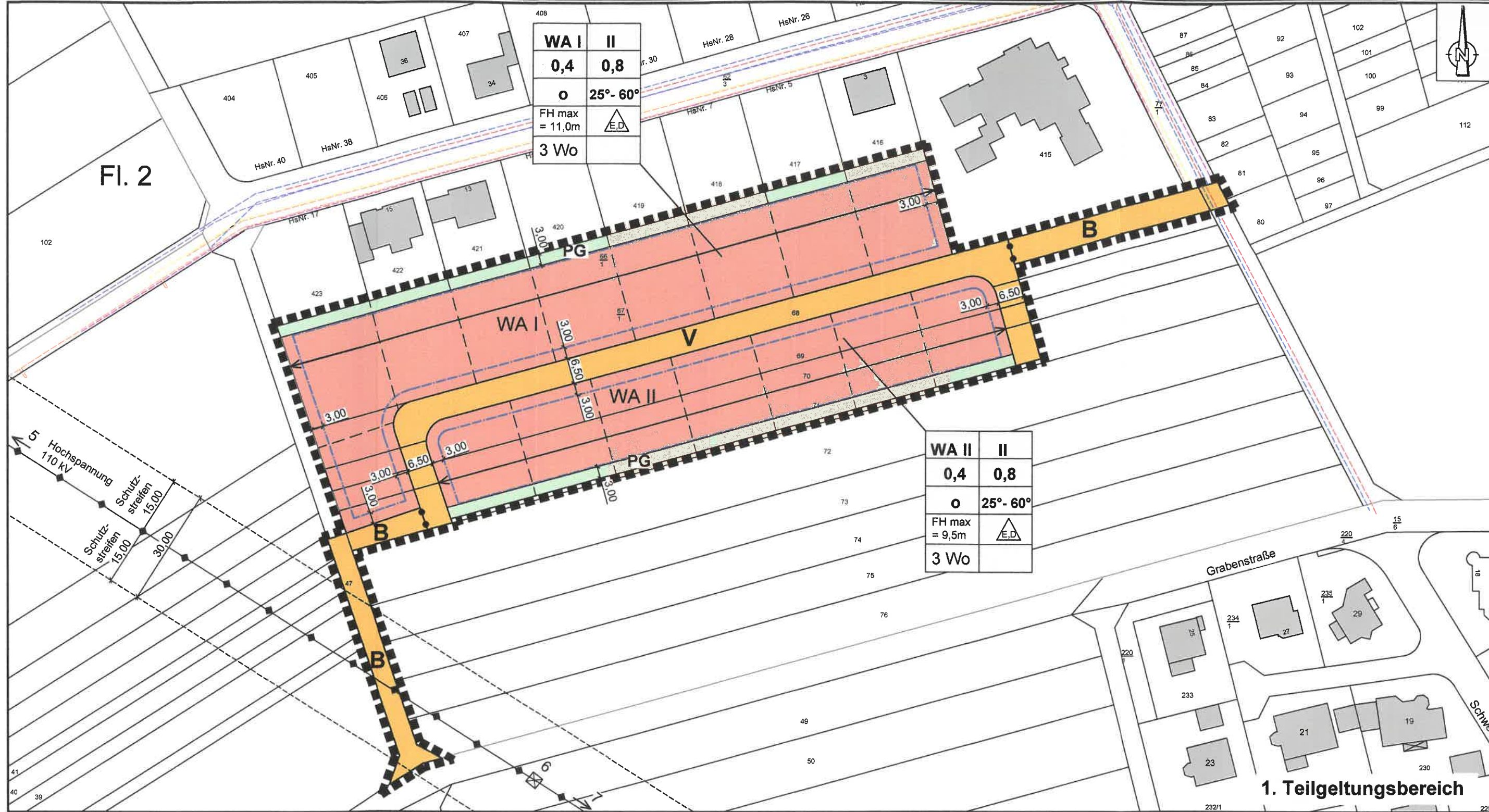
WA I

V

B



n zur
1. § 1a BauGB
sistisches
esetz)



WA I	II
0,4	0,8
o	25° - 60°
FH max = 11,0m	
3 Wo	

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

FI. 10

FI. 2

1. Teilgeltungsbereich

ungsbereich

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand**
z. B.: FI. 2
z. B.: 420
- Flurnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage
- Hinweise**
Parzellierungsvorschlag
- Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- WA I** Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB], hier: verkehrsberuhigter Bereich, V = 30 km/h
B Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB], hier: Baustraße
- Stellung der Baulichen Anlage § 9 (1) 2 BauGB hier: Hauptfirstrichtung

WA I	II
0,4	0,8
o	25° - 60°
FH max = 11,0 m	
3 Wo	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO]
Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

PG Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
Zweckbestimmung: Private Grünfläche

- Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]
- unterirdische Leitung der Telekom
 - unterirdische Leitung Regenwasser und Wasserleitung
 - unterirdische Leitung Strom
 - unterirdische Leitung Gas
 - unterirdische Leitung Kanal
 - unterirdische Leitung PrimaCom



Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 11.125 m ²
Baufläche WA	= 7.975 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.190 m ²
Freifläche	= 4.785 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.595 m ² Freifläche min. 3.190 m ²	
Verkehrsfläche	= 2.200 m ²
verkehrsberuhigte Straße	= 1.390 m ²
Baustraße	= .810 m ²
Private Grünfläche	= .950 m ²

Übersichtsplan ohne Maßstab



9 (7) BauGB]
gängigkeit des Hauser
en Festsetzungen
hauser Baches in den
1800, glatte Sohle ohne
eschwindigkeit aufgrund
brache mit der Unteren
r Gestück oder Beton (1
teilung von Sohlabsturz
asalt oder Diabas)
1 Bodenschutzes
v. ggf. unter
hinen zu vermeiden
sinem entsprechend

Ge
mit i
A. Pla
i. V
1. Art
Bau
Nutz
Art der b
Nutz
Zuläs
Nutz
gemäß B
der Fass
23.01.
WA I un
Allgem
Wohn
WA § 4 E
2. Höh
sow
Es g
Max
Max
Als i
höch
unbe
Unte
Schr
mit c
Ski
3. Übe
Die i
4. Zulä
§ 22
Es s
Ein i
Woh
Unte
geb
Übli
orge
5. Bes
Es d

Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Bereich "Schulweg II"

112

A. Planungsrechtliche 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			Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen	
	§ 16 BauNVO				
	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO der Fassung vom 23.01.1990				Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA I und WA II Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen 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, Schreinerien, Zimmererien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerien.

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

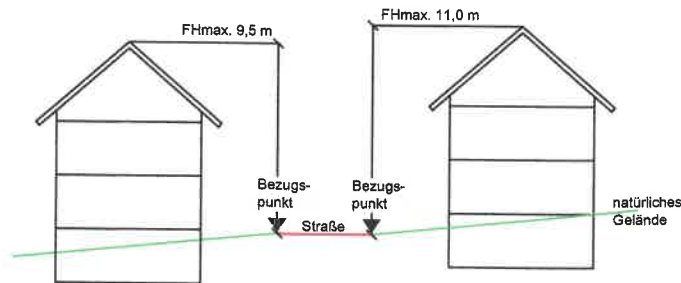
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe WA I (FHmax) = 11,0 m
Maximal zulässige Firsthöhe WA II (FHmax) = 9,5 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 für die Bereiche WA I und WA II: Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der Erschließungsstraße.

Skizze



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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. 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 Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige 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. BauGB

7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung 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.

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- Es sind private Grünflächen festgesetzt. Hier sind je angefangener 50 m² Fläche mindestens 4 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen einzubringen.
- Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste 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.

7.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

7.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen Lebendeinfriedungen hergestellt werden.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig.
- Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Neigung) können 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.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 1/4 der Dachlänge zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Solarenergieerzeugung 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. Zaunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind transparent auszuführen. Mauern sind, mit Ausnahme von Stützmauern, unzulässig.

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:

2. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Optionale 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 Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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. Vorzugsweise 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 DVGW-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 Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

5. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nach Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & CoKG“ (Niederselters), jedoch in einem hydrogeologisch günstigen 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 nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Bädung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

8. Energieeinsparung / Lüftigiene

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 lüftigieneischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

9. Retentionszisternen

Falls die optionalen Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, 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 Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & CoKG“ (Niederselters), jedoch in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Die 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 Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

12. Baustraßen

Die im Plan dargestellten vorläufigen Baustraßen (B) sind bei Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes entsprechend der weiteren Planung wieder rückzubauen.

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 durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich die Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Hauser Baches in der Gemarkung Eisenbach, Flur 10, Flurstück 3 tw.; Flur 11, Flurstück 34/1 tw. zugeordnet, hier:

Hindernis für die Durchgängigkeit im Mündungsbereich des Hauser Baches in den Eisenbach. Wegedurchlass (Verrohrung) auf ca. 12m Länge in DN 1800, glatte Sohle ohne Substratauflage, 10 cm Rohrabsturz am Ende, hohe Fließgeschwindigkeit aufgrund vorgelagerter ca. 5m langer Rampe.

Vorgesehene Maßnahmen sind vor Baubeginn, vor Ort in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

- Rückbau vorhandener Sohlabstürze / Sohlrampen aus Nassauer Gesteck oder Beton (1 Stück).
- Anlage naturnaher Sohlgleite in geschütteter Bauweise zur Beseitigung von Sohlabsturz 1:30.
- Störsteinfläche max. 20 % der Sohlenfläche.
- Anlage von Sohlsubstrat auf ca. 12 m Länge (Grob Schlag 0/400 Basalt oder Diabas).
- Einbau von Strukturelementen und Strömungsenkern.
- Einbau von Steinmaterial (Grob Schlag).
- Die Maßnahmen haben unter Berücksichtigung des physikalischen Bodenschutzes (Verdichtung und Gefügeschäden) mit entsprechendem Gerät bzw. ggf. unter Verwendung von Bodenmatten zum Druckausgleich zu erfolgen.
- Um Diesel- oder Ölverunreinigungen durch ggf. verwendete Maschinen zu vermeiden sind die entsprechenden Maschinen während Arbeitspausen auf einem entsprechend undurchlässigen Untergrund abzustellen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

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 1990 - 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 (BNatSchG) i. d. F. der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017.

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. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Hessen (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 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 2015 S.218).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1992 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Verfah

1. a) Au

b) Or

2. a) Be

b) Fr

3. a) Ur

b) Be

4. a) Or

b) Ub

c) Öf

d) Be

e) At

5. Mittell

6. Satzu

7. Der oi

Der In

Als St

Der V

Selters, d

8. Orstü

Der B

06.07.

Der V

Selters, d

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marce

Fichtenhof 1, 35796 W
Tel.: 06474-883725-7 Fax

Projektbezeichnung

Planbezeichnung

Bebauungspl

Planinhalte

Planinhalte

Maßstab:

1:1000

Bearbeitung: HN

CAD-Datei: M-Bau

Bernd Hartmann
Bürgermeister

12. Baustraßen

Die im Plan dargestellten vorläufigen Baustraßen (B) sind bei Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes entsprechend der weiteren Planung wieder rückzubauen.

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 durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich die Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Hauser Baches in der Gemarkung Eisenbach, Flur 10, Flurstück 3 tw.; Flur 11, Flurstück 34/1 tw. zugeordnet, hier:

Hindernis für die Durchgängigkeit im Mündungsbereich des Hauser Baches in den Eisenbach. Wegedurchlass (Verrohrung) auf ca. 12m Länge in DN 1800, glatte Sohle ohne Substratauflage, 10 cm Rohrabsturz am Ende, hohe Fließgeschwindigkeit aufgrund vorgelagerter ca. 5m langer Rampe.

Vorgesehene Maßnahmen sind vor Baubeginn, vor Ort in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

- Rückbau vorhandener Sohlabstürze / Sohlrampen aus Nassauer Gesteck oder Beton (1 Stück).
- Anlage naturnaher Sohlgleite in geschüttelter Bauweise zur Beseitigung von Sohlabsturz 1:30.
- Störsteinfläche max. 20 % der Sohlfläche.
- Anlage von Sohlsubstrat auf ca. 12 m Länge (Grobtschlag 0/400 Basalt oder Diabas).
- Einbau von Strukturelementen und Strömunglenkern.
- Einbau von Steinmaterial (Grobtschlag).
- Die Maßnahmen haben unter Berücksichtigung des physikalischen Bodenschutzes (Verdichtung und Gefügeschäden) mit entsprechendem Gerät bzw. ggf. unter Verwendung von Bodenmatten zum Druckausgleich zu erfolgen.
- Um Diesel- oder Ölverunreinigungen durch ggf. verwendete Maschinen zu vermeiden sind die entsprechenden Maschinen während Arbeitspausen auf einem entsprechend undurchlässigen Untergrund abzustellen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

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 1990 - 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 Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017.

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. 2 des Gesetzes vom 30.11. 2016 (BGBl. I. S. 2749).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Hessen (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 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 2015 S.218).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bernd Hartmann
Bürgermeister

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	16.12.2015
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	02.09.2016
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	02.09.2016
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	12.09.2016 bis 14.10.2016
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]	12.09.2016 bis 14.10.2016
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	15.12.2016
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	05.05.2017
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	09.01.2017
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	15.05.2017 bis 20.06.2017
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) BauGB]	16.01.2017 bis 17.02.2017
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB]	27.06.2017
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB, § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB]	18.07.2017
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	27.06.2017

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


Bernd Hartmann
-Bürgermeister-

Selters, den 03.07.2017

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 05.07.2017 und am 07.07.2017 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Selters


Bernd Hartmann
-Bürgermeister-

Selters, den 08.08.2017

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Fichtenhof 1, 35796 Weinbach
Tel.: 09474-983725-7 Fax: 09474-983725-0 E-Mail: mail@seltschoenherr.de

Planungsträger:



Gemeinde Selters
Rathaus
65618 Selters

Projektbezeichnung: **Bebauungsplan für den Bereich "Schulweg II"**
Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach

Planbezeichnung:
Bebauungsplan

Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:



Planung:



Maßstab:
1:1000

Plan-Nr.:
1

Erstellungsdatum:
03.07.2017

Bearbeitung: HM

Zeichner: MW

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Selters\Eisenbach\Schulweg II\Rechtsplan\B-Plan.dwg