

## 9. Erdwärme

Das Planungsgebiet liegt nach Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters), jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung von Erdwärme im Planungsgebiet 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.

## 10. Baustraßen

Die im Plan "Schulweg II" dargestellten vorläufigen Baustraßen (B) sind entsprechend der vorliegenden Planung wieder rückzubauen.

## 11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:

Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden.  
Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzenten, mattierten, eingefärbten, bombierten, sandgestrahlten oder strukturierten Glasflächen, - Siebdrucken, - sichtbaren Klebefolien, - vorgelegerten Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.

Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).  
Vorgärten und kleine Grünflächen stellen kleine ökologische Trittssteine dar, insofern sollen Schotter und Kiesflächen, sowie weitere Gestaltungsformen als Gartengestaltungsmöglichkeiten die weitgehend ohne Vegetation auskommen einen Flächenanteil von 10 % der Freiflächen möglichst nicht überschreiten. Von diesem Prozentsatz ausgenommen, sollen jedoch Wege und Zufahrten sein.

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**  
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)

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

**Bundes-Bodenschutzgesetz**  
(B BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**  
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDschG**  
HDschG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

**Hessisches Ausführungsgebot zum Bundesnaturschutzgesetz**  
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184(34))

**Hessisches Ausführungsgebot zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKRWG**  
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

**Hessische Bauordnung**  
(HGO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

**Hessische Gemeindeordnung**  
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)

**Hessisches Nachbareztsgesetz**  
(NachBG) vom 24. September 1992 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

**Hessisches Straßenengesetz (HStrG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurbauchs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)

**Hessisches Wassergesetz**  
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1) zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wassernutzung vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1) zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wassernutzung (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3788)

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 am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057(12))

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)

**Wasserhaushaltsgesetz**  
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]	12.09.2018
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 Abs. 1 BauGB]	10.04.2019
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	10.04.2019
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	23.04.2019 bis 22.05.2019
3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 Abs. 2 BauGB]	23.04.2019 bis 22.05.2019
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	27.06.2019
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	03.07.2019
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	08.07.2019
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 Abs. 2 BauGB]	15.07.2019 bis 16.08.2019
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Beläge [§ 4 Abs. 2 BauGB]	15.07.2019 bis 16.08.2019
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB]	26.09.2019
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB]	18.10.2019
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB]	26.09.2019
7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Satzung ausgeriefert. Der Vorstand der Gemeinde Selters	

Selters, den 02.10.2019  
B. Hartmann  
-Bürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB].  
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 23.10.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.  
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 24.10.2019  
B. Hartmann  
-Bürgermeister

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1, 35796 Weinbach  
Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@schönherr.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung  
Gemeinde Selters  
Rathaus  
65618 Selters

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

Planbezeichnung: Bebauungsplan  
Planungsstand: Rechtsplan  
Planungssträger: Bernd Hartmann  
Planung: Bernd Hartmann  
Bürgermeister

Maßstab: 1:1000 Plan-Nr.: 1.1 Erstellungsdatum: Juni 2019 Planstand: 30.09.2019  
Bearbeitung: HM Zeichner: MW  
CAD-File: M:\Bauplanung\Selters\Eisenbach\Schulweg III\Rechtsplan\B-Plan.dwg

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

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 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	§ 20	
Zulässige nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO
WA I und WA II Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)
Fläche für Gemeinbedarf FG Zweckbestimmung: Vorhaben für soziale und gemeinnützige Zwecke § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	0,8	1,6	II	o (offene Bauweise)

#### Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet:

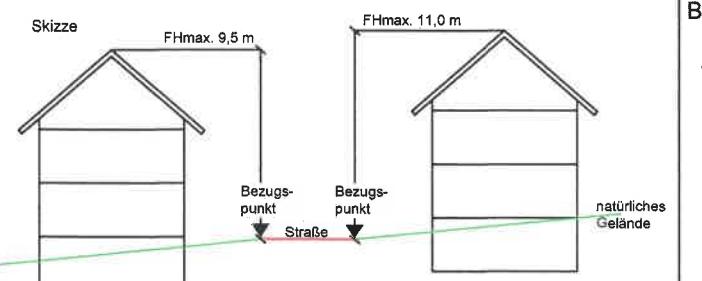
### 2. Höhen der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

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.

Unter 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.



### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4. Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 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 unabhängige Einheiten.

### 5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 3 separate Wohnungen errichtet werden.

### 6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 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. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

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. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

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

#### 7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfäche

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 breifähig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

#### 7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

#### 7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- Es sind private Grünflächen festgesetzt. Hier sind je angefangener 50 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 4 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen einzubringen.
- Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat durch standortgerechte heimische Arten zu erfolgen. 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.
- Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und § 44 BNatSchG durchzuführen.
- Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsleitung Niederselters - Niederhausen, Bl. 3005 dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Bei Aufwuchshöhen über 3 m ist durch den Grundstückseigentümer ein entsprechender Rückstich durchzuführen bzw. zu veranlassen. Leitungen und Maststandorte müssen frei zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsleitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Bauliche Anlagen im Bereich der Schutzstreifen sind unzulässig.

#### 7.4 Solarenergieanlagen

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

#### 7.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Artenschutz, Nisthilfen

- Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher ausgeschlossen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Es sollen transparente Einzäunungen mit einem Mindestabstand zum Erdboden von 10 cm oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
- Bei Errichtung neuem Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersigler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- Bei Glasflächen größer 2 m<sup>2</sup> sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen (reflexionsarmes Glas etc.).

### B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 91 HBO

#### 1. Bauform

##### 1.1 Dächer

- Es sind Pult-, Sattel-, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig.
- Garagen und untergeordnete Bauten 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, schieferschwarz, braun, dunkelgrün und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.
- Dachgauben 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.

##### 1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

#### 2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zaunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind transparent auszuführen. Mauern sind, mit Ausnahme von Stützmauern, unzulässig.

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

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationalen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

#### 2. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

3. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte pro 1,5 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m<sup>3</sup> betragen

4. Für optionale Versickerung 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. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Denn durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird zugeordnet, hier:

#### 1. Renaturierung des Hauser Baches in Form von Herstellung der linearen Durchgängigkeit durch entsprechende Maßnahmen (Gemarkung Eisenbach Flur 10, Flurstück 3) auf einer Länge von knapp 300 m ab der Einmündung in den Eisenbach

Vorgesehene Maßnahmen:

- Vollständiger Rückbau vorhandener Sohlabstürze
- Aufbruch und teilweise Entfernung des Nassauer Gestück auf ganzer Länge lt. Planzeichnung.
- Störsteinfläche max. 20 % der Sohlenfläche.
- Einbau von Strukturelementen und Strömungslenkern.
- 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 verwendeten Maschinen während Arbeitspausen auf einem entsprechend durchlässigen Untergrund abzustellen.
- Die Maßnahmen sind im Detail vor der Ausführung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### 2. Umwandlung einer Ackerfläche, zur Herstellung einer Blühfläche/Honigbrache, Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3 teilweise, im Umfang von 2.569 m<sup>2</sup> laut Plandarstellung.

Vorgesehene Maßnahmen:

- Zur Bodenvorbereitung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmen Wetter zu egeren und ca. 6 Wochen liegen zu lassen.
- Herbstausaat durch Aufrieseln einer standortgerechten mehrjährigen Regio-Blühmischung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m<sup>2</sup>.
- Zur Verhinderung von Entmischung und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Füllstoff auf 10 g/m<sup>2</sup> empfohlen (z.B. Sojaschrot, gequetschter Mais).
- Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuwalzen.
- Im ersten Jahr sind, alternierend auf jeweils der Hälfte der Fläche, mehrere (mind. 3-4) Schrägschnitte durchzuführen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Es ist ein sog. "Hoher Schnitt" (ca. 10 bis 15 cm über Boden) durchzuführen.
- Ab dem 2. Standjahr hat eine abschnittsweise Mahd (hoher Schnitt, halbtige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Misch/Mahd ist zulässig.
- Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30. Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
- Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkisten aufzustellen.
- Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechendem Regio-Saatgut zusammen zu stellen.
- Vor der avisierten Aussaat ist die Fläche durch eine Wiesenschleppre zu "striegeln". Die Wildpflanzensammlung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regiosaatgut zusammen zu stellen.

### E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDschG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 2. Verlegen von Leitungen/Bestandsleitungen

Allgemein:  
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVW-Regelwerk zu beachten.  
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungssträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungssträger frühzeitig einzubinden.

Strom, Gas:  
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen.  
Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelzschutes bis auf die Verlegestelle der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989).

