

ZEICHENERKLÄRUNG
 Bestand z. B.: Fl. 2
 z. B.: 166
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Bauliche Anlage

SO
 Wohnen; Betreuung; Gesundheit; Soziales
 Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]	Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]	Dachneigung
0,8	2,2	a	0° - 60°

FH max = 11,5 m
 Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

SO
 Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO]
 Zweckbestimmung: Wohnen; Betreuung; Gesundheit; Soziales
 Verkehrsfäche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme
 - unterirdische Leitung der Telekom
 - unterirdische Leitung Wasserleitung
 - unterirdische Leitung der Syna Strom
 - unterirdische Leitung der Syna Gas
 - unterirdische Leitung Kanal

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 3.010 m ²
Baubare SO	= 2.150 m ²
Freifläche	= 1.720 m ² = .430 m ²
Verkehrsfäche	= .860 m ²



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 Niederselters, Flur 11, Flurstück 3, ca. 5.259 m², davon zugeordnet 2.650 m², weitere 40 m² werden durch herzustellende Lerchenfenster in Anspruch genommen.
 Maßstab: 1 : 2000

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - - - - - Zugeordneter Teilgelungsbereich 2, Ausgleichsfläche

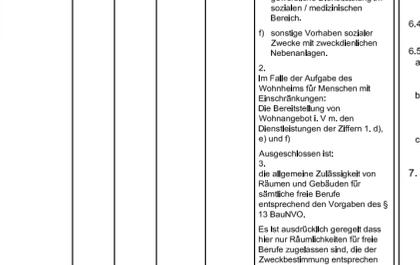
Vorgesehene Maßnahmen:
 a) Zur Bodenverbereitgung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmen Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen
 b) Herbstausaat durch Aufreissen einer standortgerechten mehrjährigen Blühdüngung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m²
 c) Zur Vermeidung von Erosion und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Filzstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sajostrich, gequetschter Mais).
 d) Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuzuwandeln.
 e) Im ersten Jahr sind, abnehmend 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.
 f) Ab dem 2. Standjahr hat eine abschneidende Mahd (hoher Schnitt, hällige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mäh/Mahd ist zulässig.
 g) Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30. Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
 h) Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkästen aufzustellen.
 i) Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechenden Saatgutes neu zu säen.
 j) Vor der evtl. nächsten Mahd ist die Fläche durch eine Wiesenschleppung zu "stregeln".
 k) Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regio Saatgut zusammen zu stellen.

nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Bebauungsplänen
 Flur 11, Flurstück 13: Herstellung von 2 Lerchenfenster (Verpflichtung aus Bebauungsplan "Winterholz" 3. Änderung Rechtskraft 2017); Dazu die Sälmaschine beim Herstellen der Blöhmfläche jeweils für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m je Fenster).

**Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters
 Bebauungsplan
 mit integrierten Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
 für das Gebiet "Klosterstraße"**

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO
 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**
 Nutzungsart: II+DG
 zulässige Nutzungen: Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO]
 Zweckbestimmung: Wohnen; Betreuung; Gesundheit; Soziales

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzungen Nutzungsbeschränkungen
	§ 19 BauNVO GRZ	§ 20 BauNVO GFZ	§ 21 BauNVO Z	
II+DG	0,8	2,2	a	Zulässigkeit: 1. Die Bereitstellung von Wohnangebot mit zweckdienlichen Nebenanlagen für Menschen mit höheren Unterstützungsbedarf in Form von betreuten Wohngruppen 2. Die Bereitstellung von Wohnangebot mit zweckdienlichen Nebenanlagen für Menschen mit geringem Unterstützungsbedarf in Form von Apartments. 3. Die Bereitstellung von Tages-Plätzen in entsprechenden Räumlichkeiten zur zweckdienlichen Nebenanlagen für die Gestaltung des Tages. 4. Die Bereitstellung von Freizeitanlagen für die Fort- und Weiterbildung. 5. Räume für freie Berufe für gewerbliche Dienstleistung in sozialen / medizinischen Bereich. 6. Sonstige Vorhaben sozialer Zwecke mit zweckdienlichen Nebenanlagen. 7. Im Falle der Aufgabe des Wohnraums für Menschen mit Einschränkungen: Die Bereitstellung von Wohnangebot i. V. m. den Dienstleistungen der Ziffern 1. d), e) und f). 8. Ausgeschlossen ist: a) die allgemeine Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für ständige freie Berufe entsprechend den Vorgaben des § 13 BauNVO. Es ist ausdrücklich geregelt dass hier nur Räumlichkeiten für freie Berufe gemeint sind, die der Zweckbestimmung entsprechen bzw. dienlich sind. 9. Die Bereitstellung von Wohnangebot für Menschen ohne Einschränkungen, solange die Zulässigkeitskriterien nach 1. a), b) und c) in Anspruch genommen werden.



2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]
 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen FHmax = 11,5 m
 ab maximal zulässige Höhe (FHmax) baulicher Anlagen gilt das Maß von unten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gebäudes mit einem Flachdachgebäude, bzw. der Firstlinie bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dächern.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO
 1. **Bauforum**
 1.1 Dächer
 a) Es sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walb-, oder Krüppelwäldächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 90° zulässig.
 b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
 c) Glanzende und lichtreflektierende Dachdeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur Nutzung der Sonne) nicht zulässig.
 d) Freistehende Garagen und untergeordnete Baulen mit Flachdächern oder fach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) kann erlaubt werden.
 1.2 Fassaden
 a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Stacheln, Kunststoff, glänzenden reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgebotene oder verspiegelte Vergaltungen.
 b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenergieerzeugung sind zulässig.
 c) Glasausbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

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

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]
 Es ist eine abweichende Bebauung mit einer Gesamtfläche von über 50 m² zulässig.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen [§ 12 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]
 Zufahrten, Einfahrten, Stützmauern, Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
 Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungstraße ein, ausreichend ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.
 Abweichend des § 7 der Stellplatzsatzung ist die monatliche Abrechnung von Stellplätzen nicht zulässig.
 Aus Gründen der baulichen Realisierbarkeit der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig. Ausgenommen hiervon sind verkehrsmittelgebundene Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 m² umbauten Raums, Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartenwirtschaft, Terrassen und oberirdische Terrassenüberdachungen oder Pergolen.
 Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Stromerzeugung, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Werksammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

6. Festsetzungen zur Grünordnung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB]
 6.1 Umfang und Grad der Verriegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grünflächen:
 a) Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Grünflächenminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.
 b) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert. Auf die Festsetzung von Rasengitter etc. wird aufgrund der Unklarheit des Entwurfs vom Vorhaben unberücksichtigt verworfen.
 c) Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser zulässig zu versickern. Es sind ausschließlich teilverseggende Deck- und Tragschichten zulässig.
 6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen:
 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
 6.3 Pflanzgebiete mit Pflanzanlagen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entdeckung und -haltung:
 a) Es ist je angefangener 400 m² Gesamtgrundstücksgröße mindestens 1 standortgerechter Laubbäum 2, Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum ca. 0,5 g/m² zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
 b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Anpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind je angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Stützkräuter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 c) Flächischer und fach geneigte Böden (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
 d) Semiaridarme mit zweckdienlichen Nebenanlagen zur Fort- und Weiterbildung.
 e) Räume für freie Berufe für gewerbliche Dienstleistung in sozialen / medizinischen Bereich.
 f) sonstige Vorhaben sozialer Zwecke mit zweckdienlichen Nebenanlagen.
 6.4 Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
 6.5 Sicherung der Wandwege von Kleintieren, Artenschutz, Nisthilfen
 a) Grundstücksflächen, die die Fläche durch eine Wiesenschleppung zu "stregeln".
 b) Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regio Saatgut zusammen zu stellen.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 Die Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose P 19037 (Anlage 2, S. 31) sind Bestandteil der Planung und zu berücksichtigen.
 Auf Grundlage der Schalleinträge zur Tages- und Nachtzeit wurden Lärmpegelberechnungen nach DIN 4109 [2018] berechnet und in den Plankarten der Schalleinträge unter Berücksichtigung der Schalleinträge dargestellt.
 Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:
 a) Zur Vermeidung der Schalleinträge sind in den passiven Schallschutz sind unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109 - im Zuge der weiteren Planung / Projektentwicklung auf die Gebäudemasnahmen zu übertragen.
 b) Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dächern) schutzbedürftiger Räume, das nach den Anforderungen der DIN 4109 [2018] "Schallschutz im Hochbau, Teil 1, Mindestanforderungen", geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß R_wges der Außenbauteile nach R_wges = L_a - R_{kr}raum nicht unterschreitet.
 c) Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind, entsprechend der im Gutachten dargestellten Lärmpegelbereiche, nach der Lärmbelastung (Tag/Nacht) auszugleichen, die die höhere Anforderung ergibt.

8. Vermeidung von Leitungen
 Allgemein:
 Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungleitungen sind zu geplanten Baumständen die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Richtwerte zu beachten.
 Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsäger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsäger frühzeitig einzubilden.
 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 Wurzelchutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterteile des Wurzelchutzes bis auf die Verlegediefe 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 (Nierkabel über Baumstämmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).
 a) Glanzende und lichtreflektierende Dachdeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur Nutzung der Sonne) nicht zulässig.
 b) Freistehende Garagen und untergeordnete Baulen mit Flachdächern oder fach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) kann erlaubt werden.
 1.2 Fassaden
 a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Stacheln, Kunststoff, glänzenden reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgebotene oder verspiegelte Vergaltungen.
 b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenergieerzeugung sind zulässig.
 c) Glasausbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 4 BauGB
 Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Lebensfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von der Beweidung der Baumaßnahmen und sonst auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wege aufzuführen.
 Insbesondere soll das ausgetaubte Bodenmaterial direkt wieder eingetribt werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Verweidung bereit gestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenarten dürfen generell nicht befrachten werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchdringung und Entweidung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat sollte darüber hinaus vor Erosion und unterirdisch unkontrollierter Selbstabholung (Unkrautsamenpotential).
 Die Wiederherstellung des Bodenschlusses wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalweise entsprechend der ursprünglichen Reliefhöhe vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
 Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
 Nachfolgend genannten Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
 Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Hausbauflächener
 Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbauflächener
 (jeweils unter: <http://www.hessland.de>)
 Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.
 Formulare Minderungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern zuordnen getroffen:
 Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich die Herstellung einer Blühfläche in der Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3, mit einer Gesamtgröße von 2.650 m² zugewendet.
 Weiteres 40 m² werden durch herzustellende Lerchenfenster in Anspruch genommen.
 Die vorgesehenen Maßnahmen:
 a) Zur Bodenverbereitgung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmen Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen
 b) Herbstausaat durch Aufreissen einer standortgerechten mehrjährigen Blühdüngung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m²
 c) Zur Vermeidung von Erosion und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Filzstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sajostrich, gequetschter Mais).
 d) Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuzuwandeln.
 e) Im ersten Jahr sind, abnehmend 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.
 f) Ab dem 2. Standjahr hat eine abschneidende Mahd (hoher Schnitt, hällige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mäh/Mahd ist zulässig.
 g) Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30. Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
 h) Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkästen aufzustellen.
 i) Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechenden Saatgutes neu zu säen.
 j) Vor der evtl. nächsten Mahd ist die Fläche durch eine Wiesenschleppung zu "stregeln".
 k) Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regio Saatgut zusammen zu stellen.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich
 Gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB folgende Zuordnung getroffen:
 Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich die Herstellung einer Blühfläche in der Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3, mit einer Gesamtgröße von 2.650 m² zugewendet.
 Weiteres 40 m² werden durch herzustellende Lerchenfenster in Anspruch genommen.
 Die vorgesehenen Maßnahmen:
 a) Zur Bodenverbereitgung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmen Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen
 b) Herbstausaat durch Aufreissen einer standortgerechten mehrjährigen Blühdüngung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m²
 c) Zur Vermeidung von Erosion und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Filzstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sajostrich, gequetschter Mais).
 d) Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuzuwandeln.
 e) Im ersten Jahr sind, abnehmend 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.
 f) Ab dem 2. Standjahr hat eine abschneidende Mahd (hoher Schnitt, hällige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mäh/Mahd ist zulässig.
 g) Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30. Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
 h) Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkästen aufzustellen.
 i) Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechenden Saatgutes neu zu säen.
 j) Vor der evtl. nächsten Mahd ist die Fläche durch eine Wiesenschleppung zu "stregeln".
 k) Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regio Saatgut zusammen zu stellen.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen
 1. **Denkmalschutz § 20 - § 25 HDSchG**
 Bei Erarbeiten 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, 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. **Vermeidung von Leitungen**
 Allgemein:
 Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungleitungen sind zu geplanten Baumständen die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Richtwerte zu beachten.
 Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsäger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsäger frühzeitig einzubilden.
 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 Wurzelchutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterteile des Wurzelchutzes bis auf die Verlegediefe 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 (Nierkabel über Baumstämmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).
 a) Glanzende und lichtreflektierende Dachdeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur Nutzung der Sonne) nicht zulässig.
 b) Freistehende Garagen und untergeordnete Baulen mit Flachdächern oder fach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) kann erlaubt werden.
 1.2 Fassaden
 a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Stacheln, Kunststoff, glänzenden reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgebotene oder verspiegelte Vergaltungen.
 b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenergieerzeugung sind zulässig.
 c) Glasausbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

F. Abfallwirtschaft
 Abfallbehälter sind am Tage ihrer Abholung im Einmündungsbereich gegenüber der Klosterstraße 6 bereit zu stellen.
 Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Baubabfällen" für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Entsorgung von Erdabfall u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.
4. Boden/Verwendung von Bodenaushub
 Der anfallende Erdabfall soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen und sonst auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wege aufzuführen.
 Insbesondere soll das ausgetaubte Bodenmaterial direkt wieder eingetribt werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Verweidung bereit gestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenarten dürfen generell nicht befrachten werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchdringung und Entweidung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat sollte darüber hinaus vor Erosion und unterirdisch unkontrollierter Selbstabholung (Unkrautsamenpotential).
 Die Wiederherstellung des Bodenschlusses wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalweise entsprechend der ursprünglichen Reliefhöhe vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
 Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
 Nachfolgend genannten Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
 Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Hausbauflächener
 Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbauflächener
 (jeweils unter: <http://www.hessland.de>)
 Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.
 Formulare Minderungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern zuordnen getroffen:
 Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich die Herstellung einer Blühfläche in der Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3, mit einer Gesamtgröße von 2.650 m² zugewendet.
 Weiteres 40 m² werden durch herzustellende Lerchenfenster in Anspruch genommen.
 Die vorgesehenen Maßnahmen:
 a) Zur Bodenverbereitgung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmen Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen
 b) Herbstausaat durch Aufreissen einer standortgerechten mehrjährigen Blühdüngung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m²
 c) Zur Vermeidung von Erosion und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Filzstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sajostrich, gequetschter Mais).
 d) Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuzuwandeln.
 e) Im ersten Jahr sind, abnehmend 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.
 f) Ab dem 2. Standjahr hat eine abschneidende Mahd (hoher Schnitt, hällige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mäh/Mahd ist zulässig.
 g) Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30. Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
 h) Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkästen aufzustellen.
 i) Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechenden Saatgutes neu zu säen.
 j) Vor der evtl. nächsten Mahd ist die Fläche durch eine Wiesenschleppung zu "stregeln".
 k) Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regio Saatgut zusammen zu stellen.

10. Immissionsschutz
 Es wird empfohlen bei Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.
11. Artenschutz
 Zur Vermeidung von Vogelchlag sind große Glasflächen die das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasflächen 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 Glasflächen-Fassaden.
 Nutzung von - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, matteierte, eingetribte, bonitierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Seidendrucke, - schichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise Söll, Rankgitterbegrünungen etc.
 - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht empfohlen werden. Großflächenglasflächen haben keine abschreckende Wirkung.
 Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMIDT et al. 2012).
 Vorgärten und kleine Grünflächen stellen kleine ökologische Trittsteine dar. Insofern sollen Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gestaltungsformen als Gartengestaltungsmaßnahmen die weitgehend ohne Vegetation auskommen einen Flächenanteil von 10 % der Freiflächen möglichst nicht überschreiten. Von diesem Prozentsatz ausgenommen, sind jedoch Wege und Zufahrten sein.
12. DIN-Normen
 Die DIN 4109 [2018] "Schallschutz im Hochbau, Teil 1, Mindestanforderungen" wird im Bauplan zur Einzelhaltung vorgehalten.
13. Nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Bebauungsplänen
 Flur 11, Flurstück 13: Herstellung von 2 Lerchenfenster (Verpflichtung aus Bebauungsplan "Winterholz" 3. Änderung Rechtskraft 2017); Dazu die Sälmaschine beim Herstellen der Blöhmfläche jeweils für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m je Fenster).

Rechtsgrundlagen
Baugesetz
 (BauGB) L. d. F., der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3534)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und Blendwirkungen
 (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) L. d. F., 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 2 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behälteranlagen für Produktionskesselwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wasserführenden Stoffen und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 26.07.2017 S. 2771)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
 (BBodSchV) vom 12. Juli 1989 (BGBl. I S. 1954), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz
 (BBodSchG) vom 17. März 1996 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Kilometerschilddatenverordnung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3495)
Bundesfernstellengesetz (FBStG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
 (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) L. 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. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)
Gesetz über die Umweltergänzungsprüfung
 (UmwErG) vom 17. März 1996 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Kilometerschilddatenverordnung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3495)
Bundesfernstellengesetz (FBStG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 194) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltergänzungsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 18.04.2018 S. 472)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
 HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016 S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
 vom 6. März 2013 (GVBl. S. 80), zuletzt geändert am 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82, 84)
Hessisches Bauordnungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAkWVG
 vom 6. März 2013 (GVBl. S. 80), zuletzt geändert am 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82, 84)
Hessisches Bauordnungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAkWVG
 vom 6. März 2013 (GVBl. S. 80), zuletzt geändert am 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82, 84)
Hessisches Gemeindeordnungsgesetz
 (HGO) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018 S. 198)
Hessische Gemeindeordnung
 (HGO) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018 S. 198)
Hessisches Nachbarschaftsgesetz
 (NachbG) vom 24. September 1982 (GVBl. S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 1 des Achten Gesetzes zur Vermeidung der Gebäudetauer und Änderung befehrter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014 S. 218)
Hessisches Strahlenschutzgesetz (HStrSchG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 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 landesgesetzlicher, eigenkreislaufgesetzlicher und staatsrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018 S. 198)
Hessisches Wassergesetz
 (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 549), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Benutzungsabwärtungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 13.08.2018 S. 306)
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 20.01.2012 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 Wasserpolitik
 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 Wasserpolitik (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. 3798)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flankflächen (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52