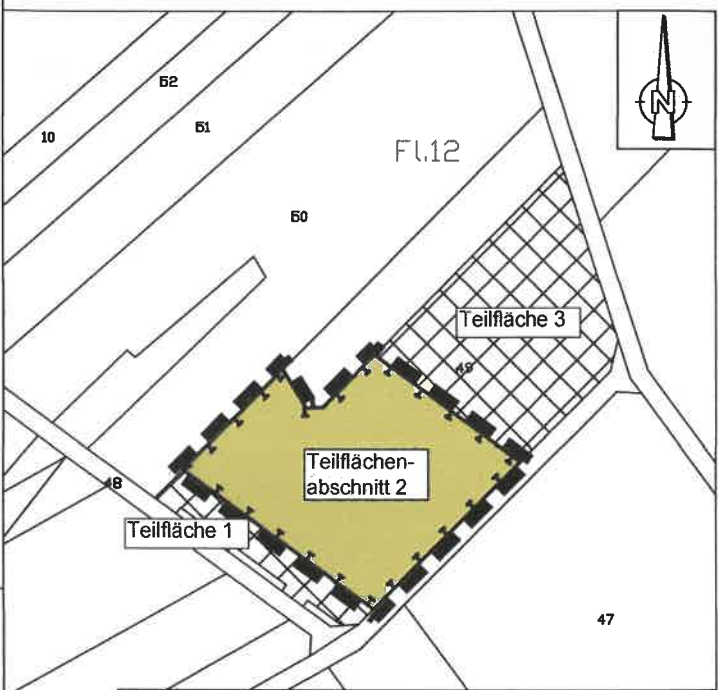


# Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen. Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

**Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg":**  
Gemarkung Niederselters  
Flur 12, Flurstück 49 tw. Gesamt: 6.275 m<sup>2</sup>  
zugeordneter Teilflächenabschnitt 2 für die 2. Bauungsplanänderung für den Bereich "Im Pfaffenacker": 3.111 m<sup>2</sup>  
Maßstab: 1:2000



- Teilfläche 1: zugeordnet
- 2. Bauungsplanänderung "In der Spilset", Fläche 575 m<sup>2</sup>
- Teilfläche 3: zugeordnet
- Wegebau Flur 13 "Flurstück 2 und 3", Fläche 2.584 m<sup>2</sup>

- ### Legende
- Geltungsbereich Teilflächeabschnitt 2
  - Zugeordneter Teilflächenabschnitt 2, Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
  - Wiesenbrache

**Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg"**  
Teilfläche 1, Flurstück 49 tw., 3.111 m<sup>2</sup>  
intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur Wiesenbrache  
3.111m<sup>2</sup> x 18 WP = 56.000 WP

## zugrunde liegender Bebauungsplan ohne Maßstab

### ungabereich B – Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

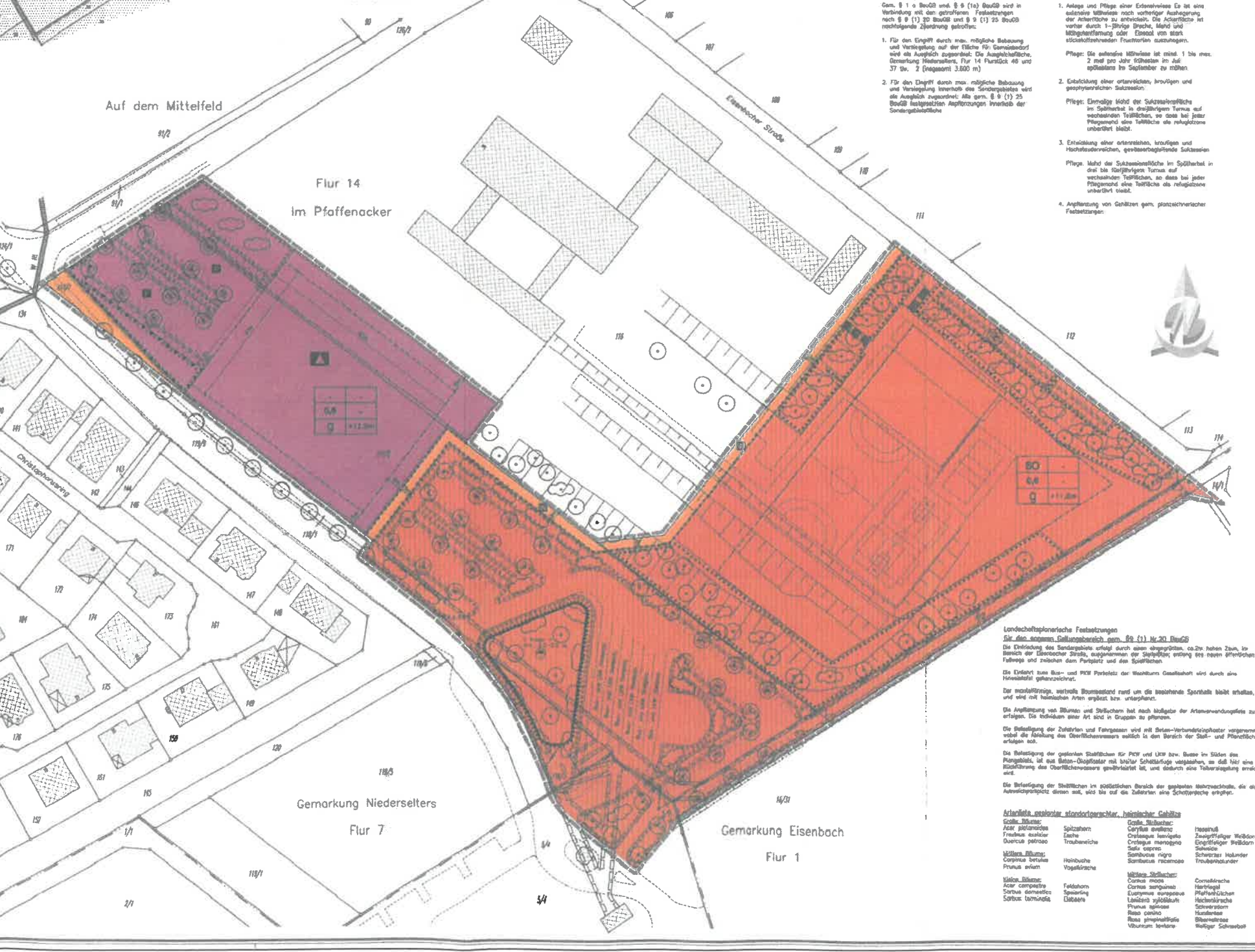
**Bestand:** Grenz der Sommerausgleichsfläche, Fließkörper II Ordnung, Laubbau, waldähnlich, standortgerecht (Eichen), Wasser, Acker, Weidenweg.

**Konzeption und Ausgleich:** Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]. Anlagen einer externen Wiesenbrache (2 malje 200m x 100m). Hochleuchten/Substrat, (Ecklicht) in Abschnitten 200 x 200 m möglich. Standortflur. Zu pflanzende Bäume E = Eiche - Abus glühend. Baumgruppen L = Winterlinde - Tilia cordata. Anlagen einer externen Hecke mit standortgerechten Gehölzen, Pflanzabstand 1,00 m.

**Lageplan Zuordnung Teilungsbereich B:** (Map showing spatial distribution)

**Sammelausgleichsfläche:** Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, Gesamtgröße: 14.988 m<sup>2</sup>, Maßstab: 1:1000. **Konzeption = Sammelausgleichsfläche**

**Sammelausgleichsfläche "Ober Stiegenweide":** Flur 14, Flurstück 46 und 37, Gesamtgröße: 2000 m<sup>2</sup>, Maßstab: 1:1000. **geplante Sammelausgleichsfläche**



- DARSTELLUNG UND FESTSETZUNG DURCH PLAN** (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - Bauweise, Baumgrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
  - Verkehrsmitteln (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen (§ 5 Abs.2 i. V. m. WasserschutzzG)
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
- Sonstige Platzzeichen

- Landesplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- Grünanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

- Mischverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Denkmalrecht

- Flächen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

- Landesplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- ### Zuordnung von Eingriff- und Ausgleich
1. Für den Eingriff durch min. mögliche Bebauung und Verflechtung auf der Fläche für Gemeinbedarf wird als Ausgleich zugeordnet: Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14 Flurstück 46 und 37 tw., 2 (insgesamt 3.000 m<sup>2</sup>).
2. Für den Eingriff durch min. mögliche Bebauung und Verflechtung innerhalb der Sommerausgleichsfläche wird als Ausgleich zugeordnet: Alle gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Anpflanzungen innerhalb der Sommerausgleichsfläche.
- ### Maßnahmen und Pflege
- 1. Anlage und Pflege einer Sommerausgleichsfläche**  
Die Sommerausgleichsfläche ist ein extensiv bewirtschaftetes Grünland. Die Sommerausgleichsfläche ist vor der Nutzung durch 1-3jährige Brache, Mäh- und Mähgrünfütterung oder Einsaat einer stark stickstoffempfindlichen Fruchtmischung auszunutzen.  
Pflege: Die Sommerausgleichsfläche ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr schafend im Juni spätestens im September zu mähen.
- 2. Entschärfung einer extensiven, krautigen und geophytenreichen Substratfläche**  
Pflege: Einmalige Mäh- oder Substratfläche im Spätherbst in dreijährigem Turnus auf verschärften Teilflächen, so dass bei jeder Pflegemaßnahme alle Teilflächen als extensives Grünland unterteilt sind.
- 3. Entschärfung einer extensiven, krautigen und Hochstaudenreichen, geophytenreichen Substratfläche**  
Pflege: Mähe der Substratfläche im Spätherbst in drei bis fünfjährigen Turnus auf verschärften Teilflächen, so dass bei jeder Pflegemaßnahme alle Teilflächen als extensives Grünland unterteilt sind.
- 4. Anpflanzung von Gehölzen gem. planzeitspezifischer Festsetzungen**

- ### Maßnahmen und Pflege
1. Anlage und Pflege einer Sommerausgleichsfläche... (Detailed text on land management and care for the compensation area, including mowing schedules and tree planting requirements.)

- ### Maßnahmen und Pflege
2. Entschärfung einer extensiven, krautigen und Hochstaudenreichen, geophytenreichen Substratfläche... (Detailed text on care for sub-strata, including mowing and soil management.)

- ### Maßnahmen und Pflege
3. Entschärfung einer extensiven, krautigen und Hochstaudenreichen, geophytenreichen Substratfläche... (Detailed text on care for sub-strata, including mowing and soil management.)

- ### Maßnahmen und Pflege
4. Anpflanzung von Gehölzen gem. planzeitspezifischer Festsetzungen... (Detailed text on tree and shrub planting requirements.)

- ### Landesplanerische Festsetzungen
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt durch einen übergeordneten, ca. 20 hohem Raum, in dem die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt ist. Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt durch einen übergeordneten, ca. 20 hohem Raum, in dem die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt ist.
- Artenliste extensiver standortgerechter, heimischer Gehölze:**
- |                  |               |                  |               |
|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Körbchenblume    | Spitzzahn     | Gelbe Stieleiche | Hainbuche     |
| Acker-Witwenruch | Waldspitzzahn | Roteiche         | Ahorn         |
| Waldspitzzahn    | Ahorn         | Waldspitzzahn    | Waldspitzzahn |
| Waldspitzzahn    | Waldspitzzahn | Waldspitzzahn    | Waldspitzzahn |
| Waldspitzzahn    | Waldspitzzahn | Waldspitzzahn    | Waldspitzzahn |

# 1. Bebauungsplanänderung "Im Pfaffenacker" Gemeinde Selters Ortsteil Niederselters Flur 7 und 14 Ortsteil Eisenbach Flur 1

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

### A. Darstellung und Festsetzung durch Planzeichen (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Die Festsetzungen gelten unverändert
- Sonstige Planzeichen**  
Die Festsetzungen gelten unverändert

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

Die Festsetzungen gelten unverändert

### C. Landschaftsplanerische Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen gelten unverändert

### D. Nachrichtliche Übernahme

Die Festsetzungen gelten unverändert

### E. Denkmalschutz

Die Festsetzungen gelten unverändert

### F. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen gelten unverändert

Sämtliche sonstige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelten unverändert.

## DARSTELLUNG UND FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen

**BEBAUUNGSPLAN "Im Pfaffenacker", Selters - Niederselters**

Verfahrensschritte

Schritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	25.10.2006
a) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	01.03.2007 02.03.2007
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	01.03.2007 02.03.2007
b) Durchführung der öffentlichen Bürgerbeteiligung	12.03.2007
3. a) Befassung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und Abstimmung mit betroffenen Gemeinden (§ 2 (2) BauGB) (Gesamt zur öffentlichen Auslegung)	14.03.2007 20.04.2007
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	11.09.2007
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (§ 3 (2) BauGB)	25.10.2006
a) Öffentliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.03.2007 02.03.2007
b) Unterrichtung des Aufstellungsbeschlusses an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.03.2007
c) Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.03.2007 20.04.2007
d) Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.09.2007
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	19.09.2007
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	11.09.2007
7. Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und Leitbildes (§ 12 BauGB)	

**Katasteramt**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudefußstand der Flurstücke im Planungsbereich mit dem Kataster des Landratsamtes Selters vom 22.05.2007 übereinstimmen.  
Umsatz, den 22.05.2007

**Der Planverfasser**  
WILLI HAMM + PARTNER  
ARCHITEKTURBÜRO  
MILITÄRSTRASSE 10  
66663 Selters  
Tel.: 06474-863725-7 Fax: 06474-863725-8  
E-Mail: mail@willihamm.de

**Für das Verfahren**  
Der Vorstand der Gemeinde Selters  
Selters, den 18.11.2016

**ARCHITEKTURBÜRO WILLI HAMM + PARTNER**  
RUDOLF-DIEZ-STRASSE 10  
66663 Selters  
Tel.: 06474-863725-7 Fax: 06474-863725-8

**BEBAUUNGSPLAN Im Pfaffenacker Maßstab 1:500**

KREIS LIMBURG-WEILBURG  
GEMEINDE SELTERS  
GEMARKUNG NIEDERSELTERS  
FLUR 7 UND 14  
GEMARKUNG EISENBACH  
FLUR 1

Der Bebauungsplan wurde mit der Vollendung der Bekanntmachung am 18.11.2016, rechtsverbindlich.  
18.11.2016

## G. 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 nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf dem Grundstück, Gemarkung Niederselters, Flur 12, Flurstück 49 tw., werden insgesamt 3.111 m<sup>2</sup> bisher intensiv genutztes Grünland einer Brache zugeführt. Es ergibt sich eine Wertsteigerung von 18 Biotopwertpunkten / m<sup>2</sup>, d.h. 56.000 Biotopwertpunkte.

**Maßnahmen:**  
abschnittsweise Mahd zu 2 Teilflächen im alternierenden Turnus alle 3 Jahre unter Abtransport des Mähgutes.  
Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (außer punktuelle Maßnahmen gegen Neophyten oder standortuntypische Arten) sind unzulässig.  
Beweidung ist unzulässig.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

**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).

## Übersichtskarte ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 BauGB]	22.07.2015
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	07.10.2015
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs [gem. § 13 BauGB]	19.10.2015 bis 20.11.2015
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	19.10.2015 bis 20.11.2015
5. 2. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	21.06.2016 bis 24.06.2016
6. 2. Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs [gem. § 13 BauGB]	04.07.2016 bis 05.08.2016
7. 2. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	04.07.2016 bis 05.08.2016
8. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	29.09.2016
9. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	11.10.2016
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	29.09.2016

11. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Satzung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den 24.10.2016

Bernd Hartmann - Bürgermeister -

12. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB). Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung wurde am 18.11.2016 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Selters, den 18.11.2016

Bernd Hartmann - Bürgermeister -

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Marcelius Schönherr

Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

Planungsträger:

Gemeinde Selters  
Rathaus  
65618 Selters

Projektbezeichnung: **1. Bebauungsplanänderung "Im Pfaffenacker" Gemeinde Selters Ortsteil Niederselters Flur 7 und 14; Ortsteil Eisenbach Flur 1**

Planbezeichnung: **Bebauungsplan**

Planungsstand: **Rechtsplan**

Planungsträger:

Planung:

Maßstab: **ohne**

Plan-Nr.: **4**

Datum: **10.10.2016**

Bearbeitung: **HK**

Zeichner: **M.W.**