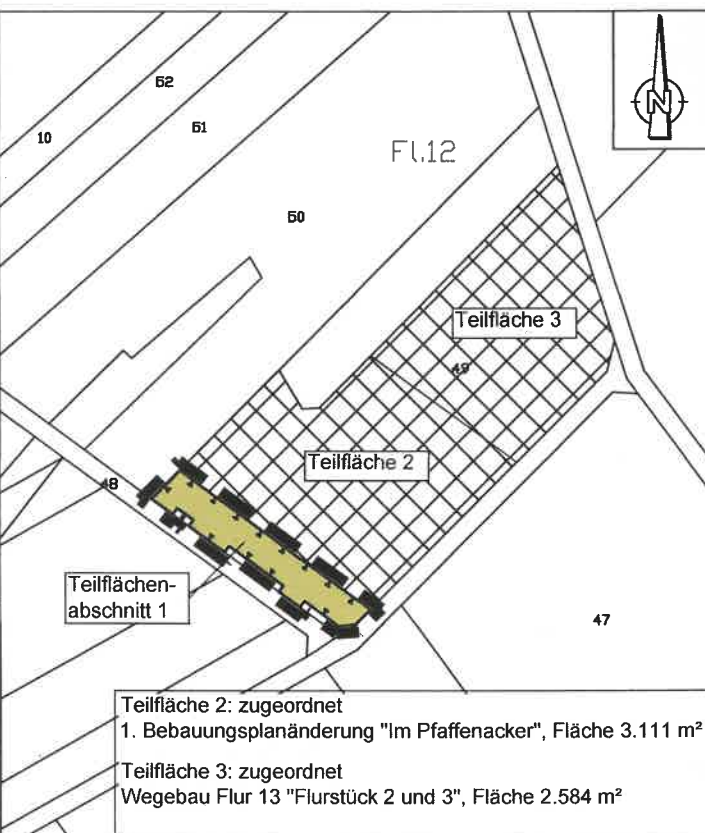


Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

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 m²

zugeordneter Teilflächenabschnitt 1 für die 2. Bebauungsplanänderung "In der Spilset": 575 m² Maßstab: 1:2000

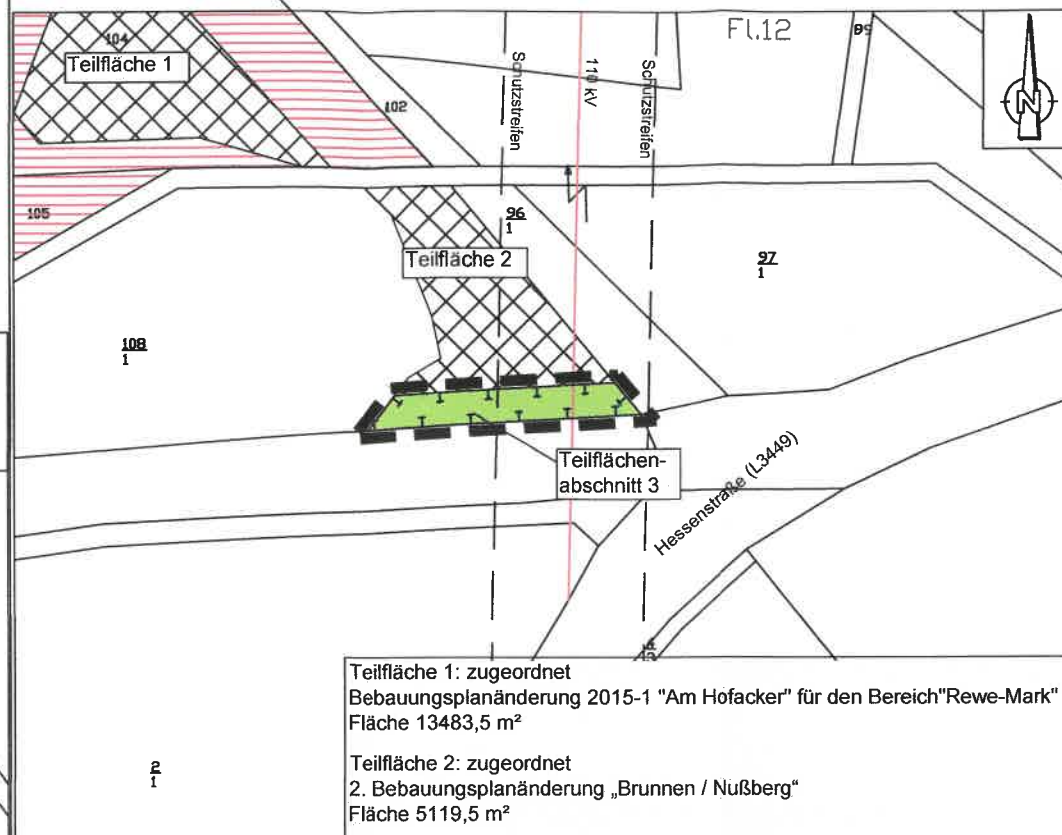


Legende

- Geltungsbereich Teilflächenabschnitt 1
- Zugeordneter Teilflächenabschnitt 1, 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., 575 m² intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur Wiesenbrache 575m² x 18 WP = 10.348 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch": Gemarkung Niederselters Flur 12, Flurstück 103 tw., 104 tw., 105 tw.; 106 tw., 108/1 tw. Gesamt: 19.183 m² zugeordneter Teilflächenabschnitt 3 für die 2. Bebauungsplanänderung für den Bereich "In der Spilset": 580 m² Maßstab: 1:2000



Legende

- Geltungsbereich Teilflächeabschnitt 3
- Zugeordneter Teilflächenabschnitt 3, Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
- extensive Frischwiese

Rechtlicher Bestand

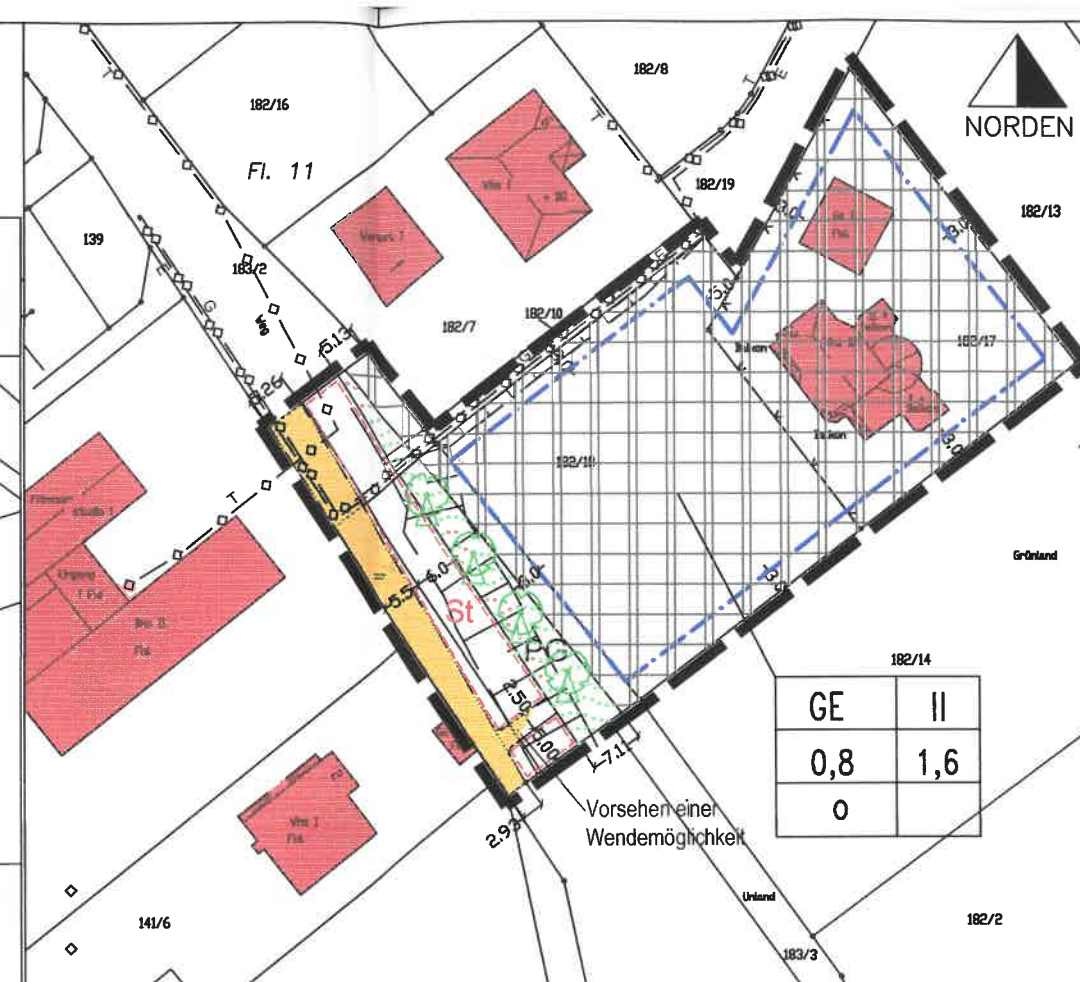
Bewilligungsbescheid vom 27.12.2002 Aktenzeichen 71.34/220954

Nachrichtliche Übernahme

110 kV oberirdische 110 kV Freileitung mit Schutzstreifen

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch" Teilfläche 3, Flurstück 108/1 tw., 580 m² Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in eine extensive Frischwiese 06.910 intensive Wirtschaftswiese 06.310 extensive Frischwiese 580m² x 23 WP = 13.348 WP

Übersichtskarte ohne Maßstab



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 11 Flurnummer
- z.B.: 182 Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

GE	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,8	1,6	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0		Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] hier: offen, Gebäude über 50 m Länge zulässig	

- Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Festgesetzte Änderungen

- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- Wendemöglichkeit
- Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB] Befestigung mit infiltrationsfähigen Materialien
- Private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- Anpflanzen von Obstbäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandenes Erdkabel und Gasleitung der Süwag E=Erdkabel, G=Gasleitung
- vorhandene Telekommunikationslinie der Telekom

2
MIT I
FÜ
Pla
Hinw
Schn
A. Ung
plan
Art ur
BauGB
Die Fet
B. Fes
Die Fet
C. Ans
rech
une
Die Fet
D. Nach
Reg
Belä
Den
Die Fet
E. Zu
Gem.
getrof
Zuord
Für de
Samm
Flur 1
Auf di
Flurst
intens
Frisch
Wert
Flurst
intens
Wert
Maßn
absch
Jahre
Düng
Maßn
unzul
Bewe
Maßn
Aufgr
der g
Gelär
Um d
vorhe
Sämi
bauo
unve



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 11 Flurnummer
- z.B.: 182 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

GE	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,8	1,6	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0		Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] hier: offen, Gebäude über 50 m Länge zulässig	

- Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Festgesetzte Änderungen

- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- Wendemöglichkeit
- Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]
Befestigung mit infiltrationsfähigen Materialien
- Private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- Anpflanzen von Obstbäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandenes Erdkabel und Gasleitung der SüWag
E=Erdkabel, G=Gasleitung
- vorhandene Telekommunikationslinie der Telekom

2. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Selters MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Eisenbach Für das Gebiet "In der Spilset"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

A. Ungeänderte Übernahme aus dem Rechtsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen gelten unverändert

B. Festgesetzte Änderungen

Die Festsetzungen gelten unverändert

C. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt weiter.

Die Festsetzungen gelten unverändert

D. Nachrichtliche Übernahme gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Die Festsetzungen gelten unverändert

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 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 den Grundstücken, Gemarkung Niederselters, Flur 12, Flurstück 108/1 tw mit 580 m² intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 13.340 Biotopwertpunkte
Flurstück 49 tw mit 575 m² intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur Wiesenbrache
Wertgewinn 18 WP je m², d.h. 10.348 Biotopwertpunkte

Maßnahmen Brache:
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.

Maßnahmen Frischwiese:
Aufgrund der bereits vorhandenen entsprechenden Pflanzenbestände, der gegebenen hydrologischen Verhältnisse und der Geländemorphologie sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Um das angestrebte Entwicklungsziel zu fördern, ist vorgesehen vorhandene Drainageleitungen in der Fläche rückzubauen.

Sämtliche sonstige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelten unverändert.

Rechtsgrundlagen

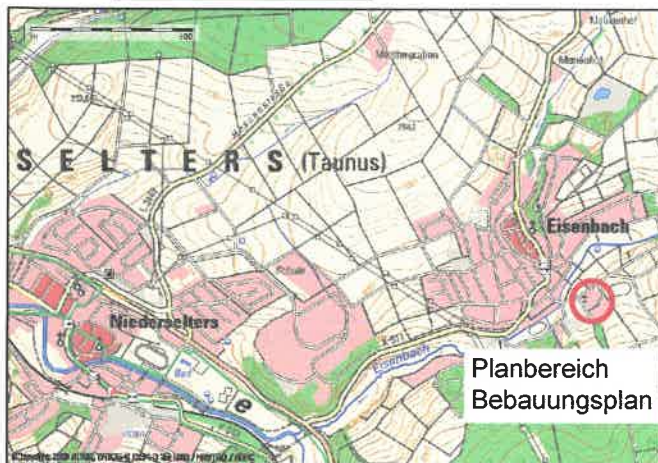
Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 Entwurfes [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. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	21.06.2016 bis 24.06.2016
6. Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes [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 2. 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 2. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 18.11.16
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Selters, den 18.11.2016

Bernd Hartmann - Bürgermeister -

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

Projektbezeichnung:
2. Bebauungsplanänderung für das Gebiet "In der Spilset" Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach

Planbezeichnung:
Bebauungsplan

Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:

Planung:

Maßstab:
1:1000

Plan-Nr.:
6

Datum:
10.10.2016

Bearbeitung: HK

Zeichner: M.W.