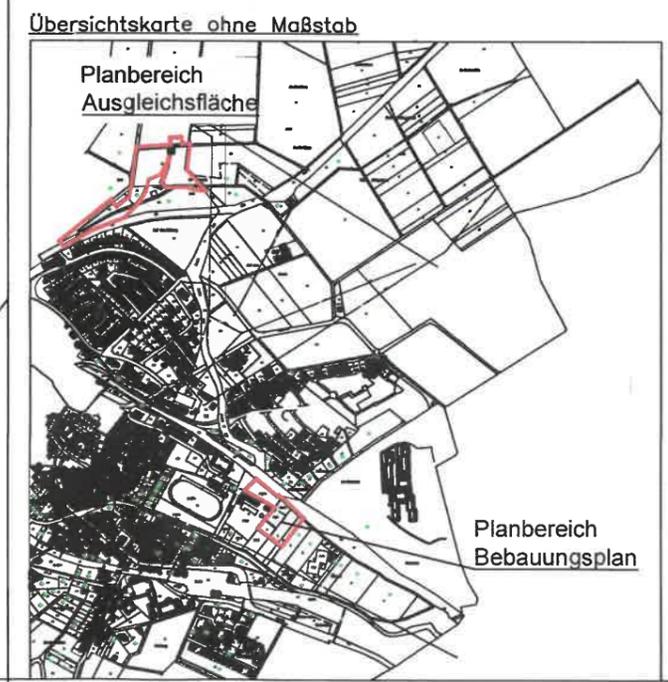


Grenze des rechtskräftig  
festgestellten Über-  
schwemmungsgebietes

<b>SO</b>	Zweckbestimmung : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen
<b>ho</b>	
FH=9,50m	
5° - 30°	
I	

**ZEICHENERKLÄRUNG**

<u>Bestand</u>		
z.B.: Fl. 8	Flurnummer	
z.B.: 9	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Bauliche Anlage	
	Nachrichtliche Übernahme	
	beantragte Heilquellenschutzzone C	
	vorhandenes Erdkabel der Süwag (Hochspannungsleitung)	
	vorhandenes Erdkabel der Telekom	
<u>Festsetzungen</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]	
	Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]	
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen	
	Bereich für Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenze	
	Art der baulichen Nutzung: hier sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen	
	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]: hier halboffen, Gebäude über 50 m Länge zulässig	
	Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]	
	Dachneigung	
	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]	
	Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]	
	Stellplätze - Parkplatz für Schwimmbad [§ 9 (1) 4 BauGB]	
	Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB hier: Hauptfistrichtung	
	Anpflanzen von standortheimischen Bäume [§ 9 (1) 25 a BauGB]	
	Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB] innerhalb der Sondergebietsfläche	
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]	



# Bebauungsplanänderung 2015-1

der Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters  
**Für das Gebiet "Am Hofacker",  
Bereich "REWE-Markt"**

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

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

Die Festsetzungen gelten unverändert

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten unverändert

### 3. Flächen für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen [§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]

Die Festsetzungen gelten unverändert

### 4. Landschaftspflegerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB

Die Festsetzungen gelten unverändert

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

Die Festsetzungen gelten unverändert

## C. 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 zugeordnet:

Auf den Grundstücken, Gemarkung Niederselters, Flur 12, Flurstück 103 tw mit 300 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese  
Wertgewinn 23 WP je m<sup>2</sup>, d.h. 6.900 Biotopwertpunkte

Flurstück 106 tw mit 3.222,5 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese  
Wertgewinn 23 WP je m<sup>2</sup>, d.h. 74.118 Biotopwertpunkte

Flurstück 104 tw mit 8.706 m<sup>2</sup>, davon werden 910 m<sup>2</sup> zu Schilfröhricht entwickelt (rechtl. Bestand = ausdauernde Ruderalflur)  
Wertgewinn 14 WP je m<sup>2</sup>, d.h. 12.740 Biotopwertpunkte und 7.796 m<sup>2</sup> zu extensiv genutzter Frischwiese (rechtl. Bestand = ausd. Ruderalflur)  
Wertgewinn 5 WP je m<sup>2</sup>, d.h. 38.980 Biotopwertpunkte

Flurstück 105 tw mit 1.255 m<sup>2</sup>, davon werden 740 m<sup>2</sup> zu Schilfröhricht entwickelt (rechtl. Bestand = ausdauernde Ruderalflur)  
Wertgewinn 14 WP je m<sup>2</sup>, d.h. 10.360 Biotopwertpunkte und 515 m<sup>2</sup> zu extensiv genutzter Frischwiese (rechtl. Bestand = ausd. Ruderalflur)  
Wertgewinn 5 WP je m<sup>2</sup>, d.h. 2.575 Biotopwertpunkte

Maßnahmen:  
Aufgrund der bereits vorhandenen entsprechenden Pflanzenbestände 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).

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

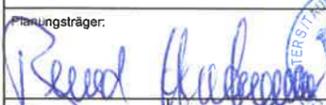
Selters, den 18.11.2016  
  
Bernd Hartmann  
- Bürgermeister -

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr  
  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung  
Fichtenhof 1, 35796 Weisbach  
Tel.: 09474-9837257 Fax.: 09474-983725-9 E-Mail: mail@beschoeherr.de

Planungsträger:  
  
Gemeinde Selters  
Rathaus  
65618 Selters

Projektbezeichnung: **Bebauungsplanänderung 2015-1 "Am Hofacker" für den Bereich "REWE-Markt" Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters**

Planbezeichnung: **Bebauungsplan** Planungsstand: **Rechtsplan**

Planungsträger:    
Planung: 

Maßstab: 1:1000 Plan-Nr.: 7 Datum: 10.10.2016

Bearbeitung: HK Zeichner: M.W.