

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 Fläche 5.259 m² und Flurstück 5 Fläche 2.268 m²

Maßstab: 1 : 4000



Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. §1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters,
Flur 11, Flurstück 3 Fläche 5.259 m² und Flurstück 5 Fläche 2.268 m²

- Abgrenzung landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsschlag, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Zugeordneter Teilflächenabschnitte 2 und 3, Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB), hier Lerchenfenster

Anlage von drei Feldlerchenfenstern

Herstellung der Lerchenfenster:

- Sämaschine für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m² je Fenster).
- Maximaler Abstand zu Fahrgassen herstellen (da Füchse in den Fahrgassen schnüren).
- Mindestens 25 m Abstand zum Feldrand.
- Mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden etc (Ansitz von Greifvögeln und Krähen).

Die Flurstücke Nr. 3 mit 5.259 m² und Nr. 5 mit 2.268 m² Fläche liegen im Verbund eines größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerschlag von insgesamt ca. 17.300 m² Flächengröße.

Vor allem östlich der in Rede stehenden Ackerfläche handelt es sich um einen relativ ausgeräumten Landschaftsbestandteil.

Durch die festgesetzten Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung kann der Bruterfolg der nachweislich im Gemeindegebiet vorkommenden Feldlerche im Bereich der Kompensationsfläche nachhaltig verbessert werden.

Übersichtsplan ohne Maßstab



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 8

Flurnummer

z. B.: 97

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen

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

private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Haus- und Freizeitgärten mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter

Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB), hier: Obstbaum

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

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).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I S. 618).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Hessen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 2015 S.218).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 593), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

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



Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters

3. Bebauungsplanänderung mit integrierten Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Bereich "Winterholz"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis:
Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich der im zugrunde liegenden Bebauungsplan "Winterholz" mit B III bezeichneten Fläche sowie den im Geltungsbereich befindlichen Teilbereich der mit B I bezeichneten Fläche.

I Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a und b, 20 BauGB

- 1.0 Grünflächen
Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Haus- und Freizeitgärten mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter“ festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- 2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen
Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:
Der Garten darf insgesamt (Grundfläche, Gartenlaube, Dachüberstand, Terrasse, Wege etc.) max. zu 20 % überbaut und versiegelt werden, jedoch darf ein absoluter Höchstwert von max. 125 m² Grundfläche nicht überschritten werden.
Gartenlauben sind mit einer Grundfläche von max. 12 m² und max. 30 m³ Rauminhalt zulässig. Unterkellerung ist nicht zulässig.
Die Gartenlauben sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können.
Die Zaunanlagen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Lebendeinfriedungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei geeignete Arten der Artenliste für heimische Gehölze zu verwenden sind.
Das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Containern ist unzulässig.
Das private Lager von Brennholz ist zulässig bis max. 40 m³ (Raummeter) und einer max. Stapelhöhe von 1,50 m.
- 3.0 Entwässerung gemäß § 9 (1) 20 BauGB
Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist. Das auf den Wegen, Terrassen etc. anfallende und nicht auf diesen Flächen infiltrierende Niederschlagswasser ist randlich breitflächig zu versickern.
- 4.0 Stellplätze Festsetzung gem. 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB:
Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.
- 5.0 Pflanzhaltung und sonstige Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a und b BauGB
Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Je 300 m² Gartenfläche ist 1 heimischer Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind hierauf anzurechnen.
Die Neuanpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

II Sonstige Vorschriften, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 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 gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.
2. Unterhaltungspflege
Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
3. Abfallwirtschaft
Für organische Gartenabfälle ist eine Eigenkompostierung vorzusehen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 10.12.2015, der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.
4. Brennholzlagerung
Zulässig ist eine offene Abdeckung zur Brennholzlagerung, die bei Aufgabe der Brennholzlagerung zurückzubauen ist. Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

III Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

- Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung, bzw. für die Inanspruchnahme von bereits rechtskräftigen Ausgleichsflächen nachfolgende Zuordnung getroffen:
- Anlage von drei Felderchenfenstern, Gemarkung Niederselters, Flur 11 Flurstück Nr. 3 mit 5.259 m² und Flurstück Nr. 5 mit 2.268 m²
- Herstellung der Lerchenfenster:
- Sämaschine für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m² je Fenster).
 - Maximaler Abstand zu Fahrgassen herstellen (da Fische in den Fahrgassen schnürten).
 - Mindestens 25 m Abstand zum Feldrand.
 - Mindestens 50 m Abstand zu Gehölen, Gebäuden etc (Ansitz von Greifvögeln und Krähen).
- Die Flächen liegen im Gemeindeeigentum. Die jährliche Durchführung der Maßnahme wird vertraglich mit dem Bewirtschafter geregelt.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes "Winterholz" für den hier überplanten Bereich obsolet.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	09.05.2012
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	09.06.2016
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	09.06.2016
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	20.06.2016 bis 22.07.2016
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	20.06.2016 bis 22.07.2016
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	29.09.2016
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	08.11.2016
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	14.11.2016
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	21.11.2016 bis 23.12.2016
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) BauGB]	21.11.2016 bis 23.12.2016
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB]	09.03.2017
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB, § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB]	21.03.2017
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	09.03.2017

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

Selters, den **28.08.2017**


Bernd Hartmann
-Bürgermeister-

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am **12.12.17 / 15.12.17** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den **18.12.2017**


Bernd Hartmann
-Bürgermeister-

§ 1 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1548).

§ 2 (BGBl. I S. 1548).

§ 3 (BGBl. I S. 1548).

§ 4 (BGBl. I S. 1548).

§ 5 (BGBl. I S. 1548).

§ 6 (BGBl. I S. 1548).

§ 7 (BGBl. I S. 1548).

§ 8 (BGBl. I S. 1548).

§ 9 (BGBl. I S. 1548).

§ 10 (BGBl. I S. 1548).

§ 11 (BGBl. I S. 1548).

§ 12 (BGBl. I S. 1548).

§ 13 (BGBl. I S. 1548).

§ 14 (BGBl. I S. 1548).

§ 15 (BGBl. I S. 1548).

§ 16 (BGBl. I S. 1548).

§ 17 (BGBl. I S. 1548).

§ 18 (BGBl. I S. 1548).

§ 19 (BGBl. I S. 1548).

§ 20 (BGBl. I S. 1548).

§ 21 (BGBl. I S. 1548).

§ 22 (BGBl. I S. 1548).

§ 23 (BGBl. I S. 1548).

§ 24 (BGBl. I S. 1548).

§ 25 (BGBl. I S. 1548).

§ 26 (BGBl. I S. 1548).

§ 27 (BGBl. I S. 1548).

§ 28 (BGBl. I S. 1548).

§ 29 (BGBl. I S. 1548).

§ 30 (BGBl. I S. 1548).

§ 31 (BGBl. I S. 1548).

§ 32 (BGBl. I S. 1548).

§ 33 (BGBl. I S. 1548).

§ 34 (BGBl. I S. 1548).

§ 35 (BGBl. I S. 1548).

§ 36 (BGBl. I S. 1548).

§ 37 (BGBl. I S. 1548).

§ 38 (BGBl. I S. 1548).

§ 39 (BGBl. I S. 1548).

§ 40 (BGBl. I S. 1548).

§ 41 (BGBl. I S. 1548).

§ 42 (BGBl. I S. 1548).

§ 43 (BGBl. I S. 1548).

§ 44 (BGBl. I S. 1548).

§ 45 (BGBl. I S. 1548).

§ 46 (BGBl. I S. 1548).

§ 47 (BGBl. I S. 1548).

§ 48 (BGBl. I S. 1548).

§ 49 (BGBl. I S. 1548).

§ 50 (BGBl. I S. 1548).

§ 51 (BGBl. I S. 1548).

§ 52 (BGBl. I S. 1548).

§ 53 (BGBl. I S. 1548).

§ 54 (BGBl. I S. 1548).

§ 55 (BGBl. I S. 1548).

§ 56 (BGBl. I S. 1548).

§ 57 (BGBl. I S. 1548).

§ 58 (BGBl. I S. 1548).

§ 59 (BGBl. I S. 1548).

§ 60 (BGBl. I S. 1548).

§ 61 (BGBl. I S. 1548).

§ 62 (BGBl. I S. 1548).

§ 63 (BGBl. I S. 1548).

§ 64 (BGBl. I S. 1548).

§ 65 (BGBl. I S. 1548).

§ 66 (BGBl. I S. 1548).

§ 67 (BGBl. I S. 1548).

§ 68 (BGBl. I S. 1548).

§ 69 (BGBl. I S. 1548).

§ 70 (BGBl. I S. 1548).

§ 71 (BGBl. I S. 1548).

§ 72 (BGBl. I S. 1548).

§ 73 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 (BGBl. I S. 1548).

§ 75 (BGBl. I S. 1548).

§ 76 (BGBl. I S. 1548).

§ 77 (BGBl. I S. 1548).

§ 78 (BGBl. I S. 1548).

§ 79 (BGBl. I S. 1548).

§ 80 (BGBl. I S. 1548).

§ 81 (BGBl. I S. 1548).

§ 82 (BGBl. I S. 1548).

§ 83 (BGBl. I S. 1548).

§ 84 (BGBl. I S. 1548).

§ 85 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 (BGBl. I S. 1548).

§ 87 (BGBl. I S. 1548).

§ 88 (BGBl. I S. 1548).

§ 89 (BGBl. I S. 1548).

§ 90 (BGBl. I S. 1548).

§ 91 (BGBl. I S. 1548).

§ 92 (BGBl. I S. 1548).

§ 93 (BGBl. I S. 1548).

§ 94 (BGBl. I S. 1548).

§ 95 (BGBl. I S. 1548).

§ 96 (BGBl. I S. 1548).

§ 97 (BGBl. I S. 1548).

§ 98 (BGBl. I S. 1548).

§ 99 (BGBl. I S. 1548).

§ 100 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - Hessen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

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

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

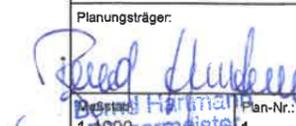
Planungsträger:

Gemeinde Selters
Rathaus
65618 Selters

Projektbezeichnung:
3. Bebauungsplanänderung für den Bereich "Winterholz"
Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters

Planbezeichnung:
3. Bebauungsplanänderung

Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:


Erstellungsdatum:
13.03.2017

Bearbeitung: HM

Zeichner: MW

CAD-File: M:\Bau\Bauplanung\Selters\Niederselters\Winterholz\Rechtsplan\B-Plan.dwg