

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNB)

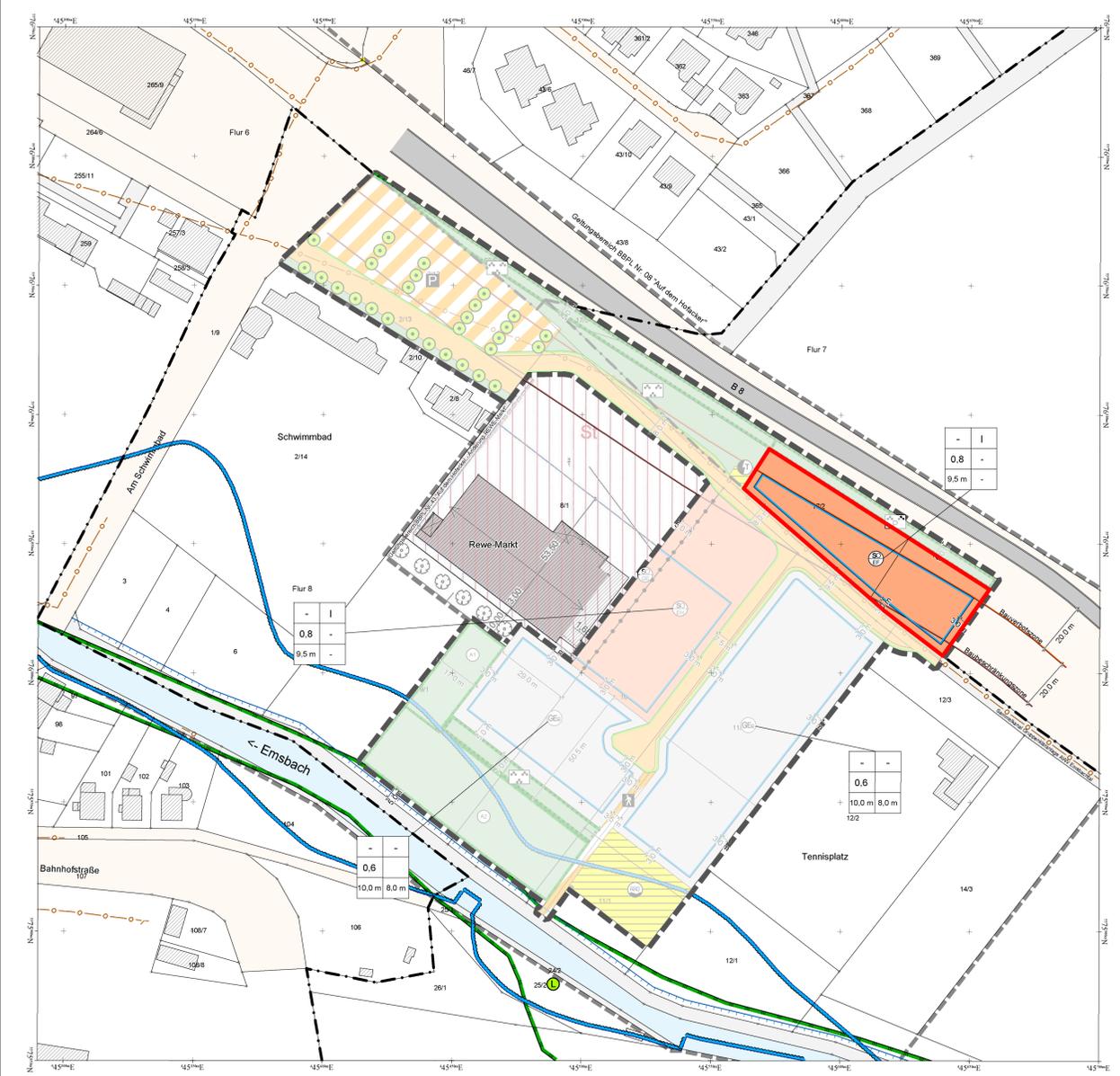
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNBVO)
Sondergebiet - Einzelhandel (§ 11 BauNBVO)
Sondergebiet - Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft (§ 11 BauNBVO)
Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNBVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNBVO als Obergrenze
GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNBVO als Obergrenze
Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH, FHP Maximale Höhe der Firsthöhe über dem maßgeblichen Bezugspunkt (FHP = für Putz- und Flachdächer)

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNB und §§ 22 und 23 BauNBVO)

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauNB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie



- Nachrichtliche Darstellungen
Überschungsungsgebiet (HQ100) gemäß HWG
LSG "Auenverbund Lahn-Dill"
Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG (ungefähre Lage)
Vorhandener Abwasserkanal

- Daten der Liegenschaftskarte
Flurbezugsnummer
Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
Gebäude

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 9 (6) BauNB)

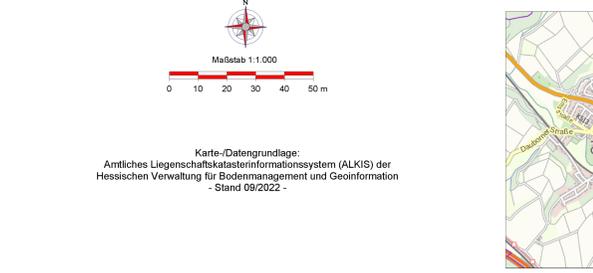
- Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

- 1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

- 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauNB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung der Teilflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölz-pflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubbäume zu verwenden.
Erhaltung bestehender Bäume

- 1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauNB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise: Die geänderten Teile sind rot markiert bzw. hinterlegt.



2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

- 2.1.1 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNBVO festgesetzten Bauflächen: Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.
Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Gewerbebetriebe, die nach ihren Auswirkungen und Störungen in einem Mischgebiet nicht zugelassen werden könnten.
- Tankstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Lagerplätze als Hauptnutzung.

- 2.1.2 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft festgesetzte Baufäche (§ 11 BauNBVO): Das Sondergebiet dient der Unterbringung von kleintypischen Fachgeschäften und sonstigen Dienstleistungs-betrieben sowie zeitlich befristet der Unterbringung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbehrende.
Allgemein zulässig sind:
- Ein Baumgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfäche von 120 m².
- Ein Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfäche von 100 m².
- Ein Fahrradhandelsgeschäft bis 100 m² Verkaufsfäche mit zusätzlicher Werkstatt und Vermietungsservice. Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig: Fahrräder, E-Bikes und sonstige E-Mobilitätsfahrzeuge sowie technisches Zubehör. Zusätzlich sind fahrradspezifische Ransportartikel zulässig. Hierzu zählen u.a. Fahrrad-bekleidung, sonstiges Fahrradzubehör, Bücher und -ressourcen.
- 1 Wohnung je Betrieb für Hausmeister, Betreiber oder Betriebsinhaber.
Zeitlich befristet bis zum 31.12.2040 zulässig sind:
- Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbehrende.

- 2.1.3 Für die als Sondergebiet - Einzelhandel - festgesetzte Baufäche (§ 11 BauNBVO): Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines kleintypischen Drogeriemarkts.
Allgemein zulässig ist:
- Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfäche von 700 m².
2.1.4 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Alle Festsetzungen der Satzung - Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Am Holcker" für den Bereich REWE-Markt" (Satzungsbeschluss vom 01.10.2014), welche durch die zeichnerischen Festsetzungen nicht ge-ändert oder aufgehoben werden, gelten im Bereich des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel unverändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

- 2.2.1 Zulässige Grund- und Geschosflächen: Die zulässigen Grund- und Geschosflächen sind über eine Grund- und Geschosflächenzahl in den zeichnerischen Festsetzungen geregelt.
2.2.2 Höhenbezugspunkt: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenseitenschnitt zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenseitenschnitt maßgeblich.
Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HGO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.

- 2.2.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH, FHP): Bei Putz- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen (FHP). Die festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder eine Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

- 2.3 Bauweise: Für alle Bauflächen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNBVO festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50m.

- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen haben einen Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gefangene Stellplätze sind unzulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNBVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen. Die ausnahmsweise zulässigen der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNBVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters (Taunus) ist in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

- 2.6 Böschungen und Stützmauern: Stützmauern über 1,0 m Höhe sind zu begrünen oder in Naturstein oder mit Natursteinverbinding auszuführen. Böschungen und Stützmauern, die der Herstellung des Straßenschnitts und der Ausweisung der Grenzen unter-schiedlicher öffentlicher Verkehrsflächen und den Baugrundstückflächen erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

- 2.7 Flächenbefestigungen: Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflussbewert kleiner 0,5) herzustellen. Ausnahme kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abfälle oder die Grundwassererschierung dies erfordern.

- 2.8 Grundstücksreifflächen: Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksreifflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen sowie weitere Gartengestaltungs-formen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen, sind auf die GRZ gem. § 19 (4) BauNBVO mit anzurechnen.

- 2.9 Pflanzbindungen: - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine ist zusammenhängende standortgerechte Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes (auf privaten Grünflächen) bzw. der Erschließungsanlage (bei öffentlichen Grünflächen) vorzu-nehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. - Unter Anrechnung der vorgenannten Anpflanzungen sind auf mindestens 20 % der Grundstücksreiffläche standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksreiffläche ein klein- bis mittelgroßer standortheimischer Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. - Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. - Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

- 2.10 Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung / Zuordnungsfestsetzung: - Maßnahmenflächen A1 und A2: Maßnahmenziel: Frischweide mäßiger Nutzungsintensität: Die Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Folgende Bewirtschaftungsregeln werden festgesetzt: Nachsaat: - Vorbelebte Stielregen der Grasnarbe (Stielregal mit 12 mm Zinke)
- Nachsaat mit Anweiden des Saatgutes nach der ersten Nutzung im Juni oder Juli
- Bei hohem Aufkommen resitivaler Rispenpflanzen (gemeine Rispe etc.) sollen min. 3 warme Tage zwischen Stielregen und Nachsaat/Walzen liegen
- Nachsaatmenge je nach Trockenheit und Narbenzustand (Trittschäden, sonstige Lücken): zw. 5 bis 10 kg/ha standortgerechte Nachsaatmischung mit Kräutermischung 7, Standard Mischung GV.
- Nach der Nachsaat ist ein Nutzungsverzicht von mind. 4 Wochen einzuhalten. Bewirtschaftung: - Verbindliche 2-malige Nutzung je Jahr durch Mahd mit Abtransport des Mahdgutes.
- Der erste Schnitt soll zwischen dem 1. und 15. Juni erfolgen. Die verbindliche zweite Nutzung darf nicht vor dem 15. August erfolgen.
- Bei starkem Aufwuchs darf ggf. ein dritter Schnitt nicht vor dem 20. September erfolgen.
- Handelsstinger, Mineraldünger, Sekundärrohstoffdünger und Pestizideinsatz sind unzulässig.
- Als Wirtschaftsdünger ist Stallmist zulässig. Jauche, Gülle und Gärreste sind unzulässig. Die Düngemittelver-ordnung 2017 ist zu beachten. Im 5-jährigen Turnus ist eine Probepfung der Grünlandfläche zur Stickstoff-ermittlung durchzuführen.
Bei Bedarf kann im Abstand von 5 bis 6 Jahren eine Übersaat (Saatgutabgabe) auf die unbarbelte Boden-oberfläche anhand Drillmaschine) durch autchtonisches kräuterreiches Saatgut erfolgen.
- Maßnahmenfläche A1 dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan begründeten zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Maßnahmenfläche A2 wird gemäß § 135a BauBG dem planungsrechtlichen Ökotoke der Gemeinde Selters zugerechnet, um diese später einer anderen kommunalen Maßnahme zuzordnen zu können.

- 2.11 Artenschnitzungen: - Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barrieren für Klein-säuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regel-mäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
- Je entstehenden neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperger und Mauersperger sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen ertichtet werden.
- Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung, sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

- 2.12 Außenbeleuchtung: Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin bis maximal 3.300 Kelvin unter Verwendung voll-ständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben oder zur Seite emittieren, zulässig.

- 2.13 Solaranlagen: Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 40 % der hierfür geeigneten Dachfläche von Hauptgebäuden zu errichten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 50 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Summe der Dachflächen von Gebäuden mit einer Fläche von 50 m² auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solar-thermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamfläche bis zu einem Anteil von 25 % angerechnet werden.

- 2.14 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen (§ 9 (1) Nr. 23, 24 BauNBVO): Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasserbereitung nicht zulässig.

- 2.15 Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken: Die Fläche dient der Unterbringung einer zentralen Regenrückhalteeinrichtung. Diese ist als offenes Erdbecken herzustellen.

2.2 Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- 2.16 Aufhebung von Festsetzungen: Alle im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Auf dem Hofacker" Nr. Flur 6 und 8" (Satzungsbeschluss vom 10.08.1987) einschließlich der in diesem Bereich danach durchgeführten Änderungen werden aufgehoben.
2.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HGO i.V.m. § 9 (4) BauBG)
2.17.1 Dachgestaltung: - Zulässig sind Flach-, Putz- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 40°.
- Flachdächer und fach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- Als Dachendeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- Staffelfeschosse sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Flachdächer und fach geneigte Dächer sind zulässig wenn:
- deren tal- und bergseitigen Außenwände um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und
- die Dachneigung maximal 15° beträgt und
- die Außenwände des Staffelfeschosses maximal 2,80 m beträgt und
- die allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 15 BauNBVO erfüllt sind.

- 2.17.2 Fassaden: Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

- 2.17.3 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 3,0 m² begrenzt. Maximale sind Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen mit Ton- und Bewegtbildwerbung (z.B. Poster, Board, Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreie Aus-führung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 8 durch Werbung ist auszuschließen. Notige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbau-behörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

3. Wasserrechtliche Satzung

- 3.1 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 (4) BauBG
Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationelleren Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungs-fähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll gem. § 55 (2) HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, ver-wendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegen- stehen. Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung ist die Regenwasserumsetzung wie folgt festgelegt:
3.1.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schutzwasserableitung erfolgt mit Anschluss an die örtliche Kanalisation. Das unbelastete Oberflächenwasser wird dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine entsprechende Einleit-Erlaubnis ist rechtzeitig beim Fachdienst Wasser, Boden und -immissionsschutz des Landkreises Limburg, Weiburg zu beantragen.
3.1.2 Es werden Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Diese sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregewasser-speichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Falls eine Brauchwasserumsetzung erfolgen soll, wird aus-schließlich auf die DIN-gemäße Herstellung von Trink- und Brauchwasser hingewiesen. Das Speichervolumen der Zisterne muss allgemein mindestens 3 m³ je Baugrundstück betragen. Ansonsten muss das Speichervolumen allgemein mindestens 6 m³ betragen.
3.1.3 Alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Vorausset-zung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit. Es ist außerdem zu beachten, dass im Falle von Versickerung der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Regelungen des WHG und des HWG sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauvertrag nachzuweisen.
3.1.4 Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4. Hinweise

- 4.1 Erdarbeiten: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fund-gegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Boden-denkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landeslicht- oder der Archäologischen Denkmalbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Ent-scheidung zu schützen.

- 4.2 Altlasten: Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plan-gebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Auf-suchtsmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen fest-gestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungs-präsidentin Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Auffinden von Kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittel-räumdienst zu verständigen.
4.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst: Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Bedarf ist über den Objektschutz im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

- 4.4 Verkehr: Das Baugelände liegt unmittelbar an der B 8 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HSrG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundes-strasse. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenverkehrsbehörde gemäß § 23 (8) HSrG zulässig. Weiterhin gilt gemäß § 23 (2) HSrG bis 40m ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Bauabschränkungszone. Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Genehmigung durch die obere Landesstraßenverkehrsbehörde.

- 4.5 Bodenschutz während der Bauausführung / Verwendung von Bodenansaub: - Erdarbeiten: Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauBG zu entsorgen. Die Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grund-stück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.
- Idealerweise soll das ausgebaut Bodenmaterial direkt wieder eingearbeitet werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
- Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenschwemmung während der Bauphase zu ergreifen.
- Verdichtung: Es sind keine verstaubten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.
- Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

- 4.6 Bodenmaterialien: - Eintrag von Schadstoffen: Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Bau-tätigkeiten (Verunreinigung, stoffliche Einträge) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseremulsionen bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen wie sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Ausgetretene wassergefährdende Stoffe und damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind der Wasserbehörde, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Der Einsatz von Pestiziden sollte zum Grund- und Trinkwasserschutz auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- Baubegleitung: Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausfällungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:
- Baustelleneinrichtung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächenentteilung für Baustoffen, Baucantern, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten.
- Ggf. Erueuerung von Tabulflächen wie spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustreifen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustreifen und Bodenlockerung nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Wassergefährdende Stoffe.
- Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollen.

- 4.7 Nachfolgend genannte Inhaltsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-schutz sind zu beachten (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de):
- "Boden - mehr als Baugrund"
- "Bodenschutz für Bauausführende: Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer"
- 4.6 Energieeinsparung / Lüftungshygiene:
- Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhaus-standards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (so weit möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
- Zur Minimierung der lufttechnischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden. Die energetischen Mindeststandards für die im Satzungsbereich zulässigen Wohnungen werden im Rahmen der Grundstücksverkäufe in den zu schließenden städtebaulichen Verträge geregelt.

4. Hinweisse (Fortsetzung)

4.7 Abfallwirtschaft:

- Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfall-entwärtung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.
4.8 Versorgungsleitungen: Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumaterial- und Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der ver-schiedenen Versorgungsstränge einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. 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 Wurzelschutzmaß-nahmen zu treffen, wobei die Unterkannte des Wurzelschutz bis auf die Verlegteflöhe 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 (Merk-blatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989). Sollen im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsstrang frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.
4.9 Erdwärme: Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist ins-besondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Anruf einzuholen ist.

4.10 Solarmindestfläche:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausweist (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller relevanten Dach-anteile. Die Solarmodule sind auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Der Anteil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden darf. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:
- Ungeeignet ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).
- Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauen, Dachschneitzeln, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

4.11 Planungserichtliches Ökotoke

- Auf der Grundlage der Bewertung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) werden durch die Fest-setzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 63.250 WP. Der Biotopwertüberschuss soll gemäß § 135a (2) BauBG auf das planungsrechtliche Ökotoke der Ge-meinde gulggeschrieben werden, um dieses mit künftigen noch unbekanntem kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können. Das planungsrechtliche Ökotoke wird von der Gemeinde Selters geführt.
Die Durchführung, bzw. Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind durch ein Monitoring zu erfassen und von der Gemeinde Selters gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Inanspruchnahme der erzielten Biotopwertpunkte kann erst erfolgen, wenn der Nachweis der erfolgten Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde geführt ist und durch diese anerkannt wurde.

4.12 Maßnahmen zum Artenschutz:

- Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorgaben beachtet werden:
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen, um dieses mit künftigen noch unbekanntem kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. Sept. gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen, um dieses mit künftigen noch unbekanntem kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. Sept. gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen, um dieses mit künftigen noch unbekanntem kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können.

4.13 Artenverzeichnisse:

- Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weiburg sind die Vorkommens-gebiete (VKG) von Gehölzen und Herkunftsregionen von Saaten wie folgt zu unterscheiden:
Gehölze: Zone 4 (VKG 4) - Saatlager: Herkunftsregion 7.
Es sind für die Baumpflanzung ausgenommen Obstbäume, hitzertolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen:
G = Großbaum, M = Mittel, K = Kleinbaum, Qualität: Zsv. 150 - 200 cm
Feld-Ahorn (M)
Acer campestre (M)
Gemeine Vogelbeere (M)
Sorbus aucuparia (M)
Hainbuche (G)
Carpinus betulus (G)
Kastanie (M)
Aesculus Sorben (M - G)
Kirschlorbär (K)
Sorbus cerasifera (K)
Kornelrösche (K)
Cornus mas (K)
Mehlbäuer (K)
Sorbus aria (K)
Schnee-Felsenbirne (K)
Amelanchier arborea (K)
Speierling (G)
Sorbus domestica (G)
Traubenkirsche (M)
Sorbus padus (M)
Walnuss (G)
Malus Sorten (K)
Obstbäume in Sorten, Hochstämme (M)
Vorgesehene Arten zur Heckpflanzung: Qualität 1xv bis 100 cm:
Besen-Ginster Cytisus scoparius Pfaffenhütchen Euonymus europaea
Eingrifflicher Weidenbaum Crataegus monogyna Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball Sorbus aucuparia Trauben-Holunder Sambucus racemosa
Hainbuche Carpinus betulus Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Hasel Corylus avellana Zweigelfiger Weidenbaum Crataegus laevigata
Liguster Ligustrum vulgare

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 1994) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766)

6. Verfahrensvermerk

- 1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 19.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauBG wurde in der Zeit vom bis als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauBG wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauBG in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauBG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Selters hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauBG in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Table with 2 columns: Seiber, den and Bürgermeister. It contains information about the approval and signing of the plan, including dates and names.

Bauleitplanung der Gemeinde Selters
Bebauungsplan "In der Oerau"
im Ortsteil Niederselters

Exemplar der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauBG

Table with 2 columns: Planungsphase and Date. It lists the planning phases and their corresponding dates, including the final approval date.

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel. 0641 49410-30
Fax. 0641 49410-259
email: info@planungsbuero-zettl.de
internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsphase

Table with 2 columns: Planungsphase and Datum. It lists the planning phases and their corresponding dates, including the final approval date.

Planungsphase

Table with 2 columns: Planungsphase and Datum. It lists the planning phases and their corresponding dates, including the final approval date.

Planungsphase

Table with 2 columns: Planungsphase and Datum. It lists the planning phases and their corresponding dates, including the final approval date.