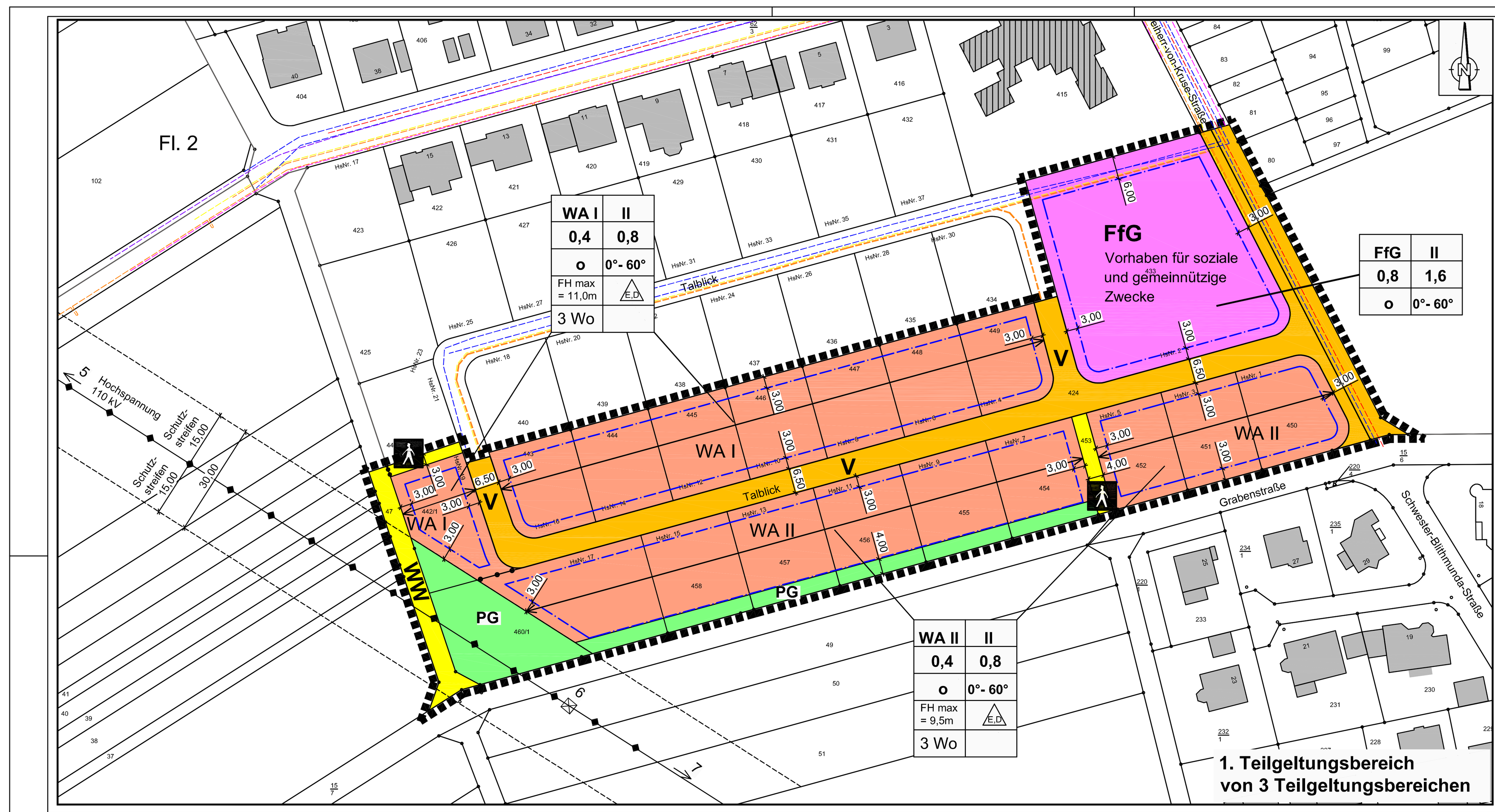


WA I	II
0,4	0,8
o	0°- 60°
FH max = 11,0 m	ED
3 Wo	

WA II	II
0,4	0,8
o	0°- 60°
FH max = 9,5m	ED
3 Wo	

FfG	II
0,8	1,6
o	0°- 60°

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
- z. B.: Fl. 2 — Flurnummer
- z. B.: 420 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]
- WA I — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
- FfG — Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB], Zweckbestimmung: Vorhaben für soziale und gemeinnützige Zwecke
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB], hier: verkehrsberuhigter Bereich, V = 30 km/h
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB],
- WW — hier: Wirtschaftsweg
- hier: Fußweg
- Stellung der Baulichen Anlage § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, hier: Hauptfirstrichtung

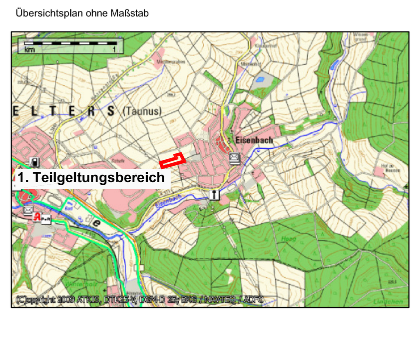
WA I	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	0°- 60°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] offen	Dachneigung
FH max = 11,0 m	ED	Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 9 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO]
3 Wo		Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

- PG — Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB], Zweckbestimmung: Private Grünfläche

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]
- unterirdische Leitung der Telekom
- unterirdische Leitung Regenwasser und Wasserleitung
- unterirdische Leitung Strom
- unterirdische Leitung Gas
- unterirdische Leitung Kanal
- unterirdische Leitung PrimaCom
- oberirdische 110 kV Freileitung mit Schutzstreifen (15,00 / 15,00)
- Maststandort 6

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 16.655 m²
Baufläche WA I und II	= 9.340 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.736 m²
Freifläche	= 5.604 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.868 m²; Freifläche min. 3.736 m²	
Fläche für Gemeinbedarf	= 2.995 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 2.396 m²
Freifläche	= 599 m²
Verkehrsfläche	= 3.030 m²
verkehrsberuhigte Straße	= 2.530 m²
Wirtschaftsweg	= 335 m²
Fußweg	= 105 m²
Fußweg	= 60 m²
Private Grünfläche	= 1.290 m²

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach
Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Bereich "Schulweg III"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA I und WA II Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Abs 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.
Fläche für Gemeinbedarf FfG Zweckbestimmung: Vorhaben für soziale und gemeinnützige Zwecke § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	0,8	1,6	II	o (offene Bauweise)	Zulässig : Vorhaben für soziale und gemeinnützige Zwecke einschließlich zweckdienlicher Nebenanlagen

Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet:

2. Höhen der baulichen Anlage § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe WA I (FHmax) = 11,0 m
Maximal zulässige Firsthöhe WA II (FHmax) = 9,5 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt für die Bereiche WA I und WA II: Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der Erschließungsstraße.

Skizze: FHmax. 9,5 m / FHmax. 11,0 m; Bezugspunkt; Straße; natürliches Gelände

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
Unter Doppelhäusern werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Doppelhäuser wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 3 separate Wohnungen errichtet werden.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.
Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB

7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Es sind private Grünflächen festgesetzt. Hier sind je angefangener 50 m² Fläche mindestens 4 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen einzubringen.
b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.
c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat durch standortgerechte heimische Arten zu erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
d) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
e) Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und § 44 BNatSchG durchzuführen
f) Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Niederselters - Niederhausen, Bl. 3005 dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Bei Aufwuchshöhen über 3 m ist durch den Grundstückseigentümer ein entsprechender Rückschnitt durchzuführen bzw. zu veranlassen. Leitungen und Maststandorte müssen frei zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Bauliche Anlagen im Bereich der Schutzstreifen sind unzulässig.

7.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

7.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Artenschutz, Nisthilfen

a) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher ausgeschlossen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Es sollen transparente Einzäunungen mit einem Mindestabstand zum Erdboden von 10 cm oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
b) Je entstehendem neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
c) Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen (reflexionsarmes Glas etc.).

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig.
- Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Neigung) können begrünt werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun, dunkelgrün und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. ½ der Dachlänge zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.
Zaunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind Transparent auszuführen. Mauern sind, mit Ausnahme von Stützmauern, unzulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG und § 56 WHG

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

2. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

3. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte pro 1,5 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen

4. Für optionale Versickerung ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird zugeordnet, hier:

1. Renaturierung des Hauser Baches in Form von Herstellung der linearen Durchgängigkeit durch entsprechende Maßnahmen (Gemarkung Eisenbach Flur 10, Flurstück 3) auf einer Länge von knapp 300 m ab der Einmündung in den Eisenbach

Vorgesehene Maßnahmen:
- Vollständiger Rückbau vorhandener Sohlabstürze
- Aufbruch und teilweise Entfernung des Nassauer Gestück auf ganzer Länge lt. Planzeichnung.
- Störsteinfläche max. 20 % der Sohlenfläche.
- Einbau von Strukturelementen und Strömungslenkern.
- Die Maßnahmen haben unter Berücksichtigung des physikalischen Bodenschutzes (Verdichtung und Gefügeschäden) mit entsprechendem Gerät bzw. ggf. unter Verwendung von Bodenmatten zum Druckausgleich zu erfolgen.
- Um Diesel- oder Ölverunreinigungen durch ggf. verwendete Maschinen zu vermeiden sind die verwendeten Maschinen während Arbeitspausen auf einem entsprechend undurchlässigen Untergrund abzustellen.

2. Umwandlung einer Ackerfläche, zur Herstellung einer Blühfläche/Honigbrache, Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3 teilweise, im Umfang von 2.569 m² laut Plandarstellung.

Vorgesehene Maßnahmen:
- Zur Bodenvorbereitung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmen Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen.
- Herbstaussaat durch Aufrieseln einer standortgerechten mehrjährigen Regio-Blühmischung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m².
- Zur Verhinderung von Entmischung und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Füllstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sojaschrot, gequetschter Mais).
- Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuwalzen.
- Im ersten Jahr sind, alternierend auf jeweils der Hälfte der Fläche, mehrere (mind. 3-4) Schröpfschnitte durchzuführen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Es ist ein sog. "Hoher Schnitt" (ca. 10 bis 15 cm über Boden) durchzuführen.
- Ab dem 2. Standjahr hat eine abschnittsweise Mahd (hoher Schnitt, hälftige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mulch/Mahd ist zulässig.
- Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30 Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
- Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkisten aufzustellen.
- Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechendem Regio-Saatguts nach zu säen.
- Vor der avisierten Nachsaat ist die Fläche durch eine Wiesenschleppe zu "striegeln"
- Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regiosaatgut zusammen zu stellen.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen/Bestandsleitungen

Allgemein:
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Strom, Gas:
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 Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe 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 ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

Telekommunikation:
Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.
Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.
Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.
Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig, um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Hochspannungsfreileitung:
Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 15,00 m = 30,00 m breiten Schutzstreifen der im Plan dargestellten Hochspannungsfreileitung.
Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.
Der Schutzstreifen der Leitung ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung zu wählen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher

3. Unterhaltspflege

Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

4. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.
Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

5. Boden / Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.
Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer
(jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)
Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.
Formulierte Minimierungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden. Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

6. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards 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 (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

7. Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

8. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

9. Erdwärme

Das Planungsgebiet liegt nach Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & Co KG" (Niederselters)", jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung von Erdwärme im Planungsgebiet nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Die Darstellung im FNP ist jedoch nicht mehr aktuell. Es wurde kein Trinkwasserschutzgebiet an dieser Stelle ausgewiesen.
Die Nutzung der Erdwärme setzt dennoch in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

10. Baustraßen

Die im Plan "Schulweg II" dargestellten vorläufigen Baustraßen (B) sind entsprechend der vorliegenden Planung wieder rückzubauen.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:
Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden.
Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzenten, mattierten, eingefärbten, bombierten, sandgestrahlten oder strukturierten Glasflächen, - Siebdrucken, - sichtbaren Klebefolien, - vorgelagerten Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc.
- Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.
Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).
erbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl.1 Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3)4)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1) zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1) zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)
Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung des maritimen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung
Fichtenhof 1, 35796 Weinbach

Planungsträger:	Gemeinde Selters, Rathaus, 65618 Selters
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan für den Bereich "Schulweg III", Gemeinde Selters, Ortsteil Eisenbach
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Entwurf — Sitzungsvorlage
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1: 1000	Plan-Nr.: 1.1
Erstellungsdatum: April 2019	Plotdatum: 29.05.2019
Bearbeitung: HM	Zeichner: MW
CAD-File:	