

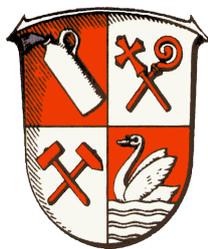


Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

6. Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB

„Flur 5 und 6 - Goethestraße 2 a“

Gemeinde Selters | Ortsteil Niederselters



Begründung

Offenlage

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit
Gem. § 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange
Gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

Stand: April 2025

INHALTSANGABE

Vorbemerkungen	1
I Begründung	1
1.0 Anlass der Aufstellung und Planungsinhalte	1
2.0 Standortwahl	2
3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
4.0 Übergeordnete Planungen	4
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.2 Landschaftsplan	4
4.3 Vorgaben des Regionalplanes	4
5.0 Tabellarische Flächencharakteristik	5
6.0 Städtebauliches Konzept	6
6.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB	6
6.2 Begründung der Festsetzungen	8
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	8
6.2.3 Grünordnung	9
6.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	10
8.0 Immissionsschutz	13
9.0 Wasserwirtschaft	14
9.1 Wasserversorgung	14
9.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete	15
9.3 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer	15
9.4 Abwasserableitung	15
9.5 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	16
10.0 Energieversorgung	16
11.0 Telekom	17
12.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	18
13.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege	18
14.0 Abfallwirtschaft	18
15.0 Flurbereinigung	18
16.0 Bergbau	19

17.0	Belange der Gleichstellung	19
18.0	Brandschutz	19
19.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO	21
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO	24
C.	Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG (zu § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes)	24
D.	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme	25
20.0	Flächenbilanz	28
21.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung	29
22.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	29
23.0	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	31
23.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	31
23.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)	31
23.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial	32
23.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	32
23.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	32
24.0	Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen	33
25.0	Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)	33
26.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	34
	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung	36

Vorbemerkungen

Der vorliegenden Planung liegt zugrunde die Bauleitplanung: 5. Bebauungsplanänderung mit paralleler Flächennutzungsplanänderung „Flur 5 und 6“ für den Bereich Flur 14, Flurstück Nr.126/4 tlw.; Flur 5, Flurstücke Nr. 109/2, 129/3 und 234/1 im Ortsteil Niederselters der Gemeinde Selters aus dem Jahr 2017.

Die hier vorgelegte 6. Änderungsplanung (2025) bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des zugrunde liegenden Planes der 5. Änderung und soll aktuelle Erfordernisse in die Überplanung einbeziehen.

Der ursprünglich zugrunde liegende Bebauungsplan „Flur 5 und 6“ der Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, wurde am 01.03.1985 durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

Durch die vorliegende Änderung sind die Grundzüge der Planung aus der 5. Änderung nicht berührt. Alle Festsetzungen bleiben erhalten, es ändert sich lediglich die Baugrenze. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt dadurch unberührt. Das Interesse des Planbetroffenen ist durch die vorliegende Planung gewahrt und wird nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung werden mit der vorliegenden 6. Änderung obsolet.

Zur besseren Transparenz werden in der nachfolgenden Begründung alle, gegenüber der ursprünglichen Begründung, neuen Passagen rot umrandet.

I Begründung

1.0 Anlass der Aufstellung und Planungsinhalte

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund dringend nötiger, moderater baulicher Erweiterungen erforderlich um den Standort, der sich seit dem Jahr 2017 hier gut etabliert hat, zukunftsicher zu erhalten. Die Festsetzungen bleiben unverändert. Änderungsinhalt der Planung ist eine Änderung im Verlauf der Baugrenze:

Historie:

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.07.2015 wurde die Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung "Flur 5 und 6" für den Bereich Flur 5, Flurstücke Nr. 109/2 und 234/1 (Wegeparzelle) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Plan wurde am 09.03.2017 als Satzung beschlossen. Ausgewiesen wurde eine Gewerbegebietsfläche ,welche wie folgt eingeschränkt wurde: „*Zulässig sind Betriebe und Anlagen gem. § 8 (2) und (3) BauNVO, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.*“

Südlich an das hier in Rede stehende Plangebiet anschließend, ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden.

Um das gut eingeführte Fitness-Studio marktfähig zu halten und den Standort und damit die angebotene Dienstleistung und die Arbeitsplätze zukunftsfähig zu sichern, ist eine Erweiterung notwendig um einen weiteren Kursraum zu errichten.

Daraus resultierende alleinige Änderung des hier vorliegenden Planes:

- Die Baugrenze wird in Richtung Südwesten zur Hessenstraße (L 3449) hin, dem Verlauf der Flurstücks-Grenze folgend, verschoben. Hierzu erfolgte eine Vorabstimmung mit Hessen Mobil im November/Dezember 2023.
- Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert. Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht.
- Die Begründung bleibt unverändert bzw. wird nur im Rahmen der Sinnhaftigkeit redaktionell bearbeitet und wird lediglich unter Ziffer 7.0 hinsichtlich des Änderungserfordernis erläuternd ergänzt.

Im dargestellten Gewerbegebiet sollen Betriebe und Anlagen gem. § 8 (2) und (3) BauNVO zulässig sein, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Gemäß § 1a (2) 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

2.0 Standortwahl

Laut Darstellung im ROP Mittelhessen ist das Gebiet am nördlichen Ortsrand von Niederselters als Vorranggebiet Siedlung Planung als einzige Entwicklungsfläche des Ortsteiles Niederselters, der Gemeinde Selters, dargestellt. Weitere im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters dargestellte Entwicklungsflächen für Gewerbegebiete bestehen nicht.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbefläche wird im Wesentlichen als Lagerfläche genutzt und ist mit Lagerhallen bebaut. Erst in einigem Abstand in südöstlicher Richtung schließen sich produzierende Gewerbe bzw. Dienstleister an (Karosseriebau mit Autowaschanlage sowie Bauhof einer nicht gemeindlichen Unternehmung).

Im Hinblick auf das, westlich der Hessenstraße (L 3449), befindliche Wohnbaugebiet und auf die exponierte Lage am Ortseingang nach Niederselters, soll hier die Ansiedlung von Gewerbe gefördert werden, die hinsichtlich ihren Auswirkungen und ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Die vorliegende Anfrage des Eigentümers richtet sich auf die Möglichkeit am zur Rede stehenden Standort ein Fitnessstudio mit Reha- und Wellnessbereich zu errichten. Der Standort ist hierfür prädestiniert.

Der Ortsteil Niederselters ist der zentrale Ortsteil der Gemeinde Selters.

Der ROP trifft zu den dargestellten Vorranggebieten Siedlung Planung folgende Aussagen:

ROP 5.2-3 (Z) (K): In den Vorranggebieten *Siedlung Planung*, die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und Funktionen.

Ziele sind sachlich und räumlich bestimmte oder bestimmbare Aussagen, die mit weiteren Belangen abschließend abgewogen sind. Vorranggebiete gelten als Ziele der Raumordnung im Sinne eines Planungsleitsatzes und stellen insofern eine landesplanerische Letztentscheidung dar. Demgegenüber steht die Aussage des ROP, dass splitterhafte Siedlungsentwicklung und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen sind.

Nach Analyse der in Niederselters weiterhin ausgewiesenen Flächen „Siedlung Vorranggebiet Planung“, erweist sich das in vorliegender Planung entwickelte Gebiet als das geeignete. Es ist bereits voll erschlossen, die Entwässerung ist hier bereits im Mischsystem vorgesehen. Zusätzliche Kosten und Flächeninanspruchnahme für die verkehrliche Erschließung entfallen, da hier schon eine ausgebaute Straße mit Gehweg vorhanden ist.

Im gesamten Bereich des Ortsteiles Niederselters ist keine sonstige, für Gewerbetreibende geeignete Fläche verfügbar.

Die südlich an das hier überplante Gebiet angrenzende Gewerbefläche befindet sich in privater Hand und ist nicht verkäuflich.

Der anstehende Baugrund ist allgemein stark setzungsfähig und neigt zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie ggf. eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ortsteil Niederselters der Gemeinde Selters ist im Emsbachtal gelegen und wird südöstlich vom Eisenbachtal, einem Seitental des Emsbachtals im Landkreis Limburg - Weilburg, in der Planungsregion Mittelhessen begrenzt.

Der Ortsteil Niederselters erstreckt sich vorwiegend an dem Nordhang des Emsbachtals. Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 4.605 m² und grenzt von Nordwesten her unmittelbar an die bebaute Ortslage von Niederselters an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederselters,

Flur 14, Flurstück Nr.: 126/4 tlw. (Straßenparzelle)

Flur 5, Flurstücke Nr.: 109/2; 234/1 (Wegeparzelle); 129/3 (Wegeparzelle);

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Trinkwassergewinnungsanlagen und auch nicht in einem Abfluss- oder Überschwemmungsgebiet.

Aktuelle Nutzung: Grünland

Umgebungsnutzung: Osten: bebaute Ortslage / landwirtschaftliche Fläche

Westen: Hessenstraße L 3449

Süden: bebaute Ortslage

Norden: landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der zugrunde liegenden 5. Bebauungsplanänderung wurde der vorliegende Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist somit aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

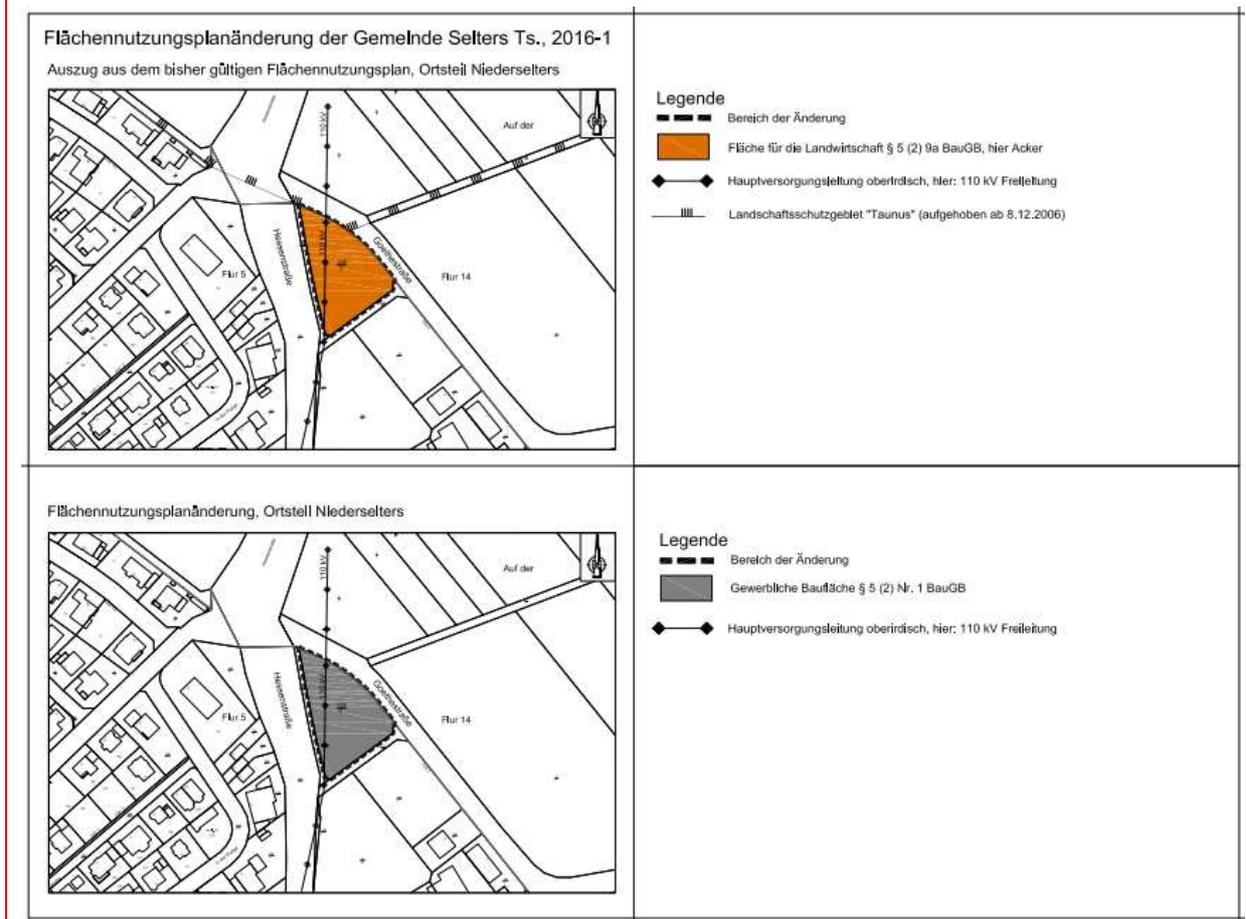


Abb. 1: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan/Flächennutzungsplan wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan stellen im Plangebiet entlang der Hessenstraße L 3449 in einem Teilbereich eine Grünfläche /öffentliche Grünfläche dar.

4.3 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Gemeinde Selters folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

- Zentralität: Selters OT Niederselters: Grundzentrum; innerhalb einer Regionalachse
 - Strukturraum: Ordnungsraum
 - Freizeit/ Erholung: kein Erholungsschwerpunkt
 - Siedlungszuwachsflächen: zwischen Niederselters und Eisenbach
 - Gewerbezuwachsflächen: keine
- Das Plangebiet ist dargestellt als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)



Darstellungen in der Plankarte:



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Flur 5 und 6“
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Eingeschränktes Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]
Lage	westlicher Ortsrand
Fläche	ca. 4.600 m ²
Topographie	mäßig Südwest exponiert
Aktuelle Nutzung	Gewerbefläche

Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, landwirtschaftliche Nutzung
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für Landwirtschaft
L-Plan,	geeignet ohne bes. Einschränkung
Schutzgebiete	Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Selters, TB I Hessenstraße und Schürfung Mannbach. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
Schutzgebiete gem. §§ 23 (Naturschutzgebiete) und 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete)	keine
Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010	keine
Wald	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstrassen	110 kV Hochfreileitung mit Schutzstreifen
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über die Goethestraße an die Hessenstraße L 3449 und darüber an die B 8
Besonderheiten	nicht bekannt

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

Das Ziel der Planung ist es, im Hinblick auf das westlich der Hessenstraße (L 3449) befindliche Wohnbaugebiet und auf die exponierte Lage am Ortseingang nach Niederselters, hier die Ansiedlung von Gewerbe, im Anschluss an die bestehenden gewerblichen Flächen, zu fördern, die hinsichtlich ihren Auswirkungen und ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Die vorliegende Anfrage des Eigentümers richtet sich auf die Möglichkeit am zur Rede stehenden Standort ein Fitnessstudio mit Reha- und Wellnessbereich zu erweitern, um die Marktfähigkeit zu sichern und den Standort und die damit verbundene Dienstleistung im Gemeindegebiet zu erhalten.

Der Standort am Ortseingang von Niederselters mit kurzem Weg von der Hessenstraße ist hierfür prädestiniert.

§ 1 Abs. 4 Satz 2 i.V. mit Satz 1 Nr. 1 BauNVO ermächtigt auch zur Gliederung von gewerblichen Baugebieten nach "der Art der zulässigen Nutzung".

Um sicher zu stellen, dass von den durch vorliegende Planung ausgewiesenen Gewerbegebiet keine Störungen ausgehen, die für das gegenüber liegende Wohngebiet unzumutbar wären, wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, in dem Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Zulässig sind daher nur

- Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben sowie Schank- und Speisegaststätten,
- Lagerhäuser,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind aufgrund des von ihnen ausgehenden möglichen Störgrades:

- offene Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke.

Ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

Gemäß der Bestandsaufnahme werden nur ökologisch weniger bedeutende Flächen durch die Überbauung in Anspruch genommen.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wurde, auch aufgrund der vorhandenen Topografie, verzichtet. Auf die Höhenentwicklung wird bereits durch die max. zulässige Firsthöhe Einfluss genommen.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Kommune als Träger der Planungshoheit aufgehoben oder durch einen Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe auch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung aber nur dann angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. (vgl. Volker Schwier: Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen).

Zum Beispiel können sich Änderungen in der Landesbauordnung auf die Definition der Zahl der Vollgeschosse auswirken. Durch eine relativ einfach normierte Regelung, hier Höhenfestsetzung lässt sich zukunftsicher der gewünschte Einfluss auf die zulässige Bebauung nehmen.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Erschließungsstraße "Goethestraße".

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Durch diese Festsetzung (GEe gem. § 8 BauNVO) sind Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 6.1)

Nicht zulässig sind aufgrund des von ihnen ausgehenden möglichen Störgrades:

- offene Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im gegenüber liegenden allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe:

Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird in Anlehnung an das sich südlich anschließende bereits rechtskräftige GE in dieser Planung, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effizienten und sinnvollen Bebauung ausgenutzt.

Die Geschoßflächenzahl nutzt mit $GFZ = 2,0$ die Möglichkeiten der BauNVO nicht aus. Durch die Festsetzung der GFZ wird in der beabsichtigten Weise Einfluss auf die Kubatur der entstehenden Gebäude genommen.

Das Gebäude erhält eine Firsthöhe von maximal 5,03 m über Gelände gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Bei einer Bezugshöhe von 201,90 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 206,93 m über NN, um die Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Zielverwirklichung städtebaulich sinnvoll und landschaftsbildverträglich anzupassen. Die maximale Traufhöhe wird mit 205,76 m üNN festgesetzt.

Vor allem berücksichtigt diese Höhenfestsetzung, die in Abstimmung mit der Westnetz GmbH getroffen wurde, die Belange der 110 KV-Hochspannungsfreileitung Offheim-Niederselters, Bl. 3004, Maste 52 bis 53. Am 24.09.2015 fand diesbezüglich ein Abstimmungstermin vor Ort mit Vertretern der Gemeinde Niederselters, der Westnetz GmbH und des Planungsbüros statt.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wurde, auch aufgrund der vorhandenen Topografie, verzichtet. Auf die Höhenentwicklung wird bereits durch die max. zulässige Firsthöhe Einfluss genommen (vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 6.1).

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bebauung / den Festsetzungen des sich anschließenden Gewerbegebietes und versucht hier eine einheitliche und nicht zu massiv wirkende Bebauung zu erreichen, darüber hinaus soll auch die Durchlüftung des Baugebietes im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene gefördert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen.

Die Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenteil herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Länge und Breite befestigt werden.

6.2.3 Grünordnung

Für die entstehenden Freiflächen sind entsprechende Eingrünungsfestsetzungen getroffen.

Die bereits bestehende Heckenstruktur entlang der Hessenstraße bleibt von der Planung unberührt und vollumfänglich erhalten.

Die bereits stockenden Gehölze in einem den vorhandenen Gehweg von der "Goethestraße" abgrenzenden Grünstreifen sind zu erhalten.

6.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientiert sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer. Die Dachneigung mit in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebietes mit 5° bis 15° Neigung festgesetzt.

Bei freistehenden oder angebauten Garagen sind Flachdächer (0° bis 20°) zulässig. Diese können begrünt werden.

Kniestock, Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Um Blendwirkungen zu vermeiden sind keine glänzende oder reflektierende Bedachungsmaterialien oder Glasdächer zulässig.

7.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Eine zusätzliche innere Erschließung wird nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt direkt an der bereits bestehenden "Goethestraße" und wird durch diese, bzw. über die südlich verlaufende Verkehrsparzelle Flurstück 129/3 erschlossen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen liegt nach Erfahrung des Investors bei ca. 15 KFZ in der Spitzenstunde. Als Spitzenstunden wird der Zeitraum von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr benannt.

Die äußere Anbindung erfolgt über die Goethestraße zur L 3449 (Hessenstraße) zur Hessenstraße und zur Bundesstraße 8. Eine direkte Anbindung an die L 3449 ist nicht vorgesehen.

Der Parkraumbedarf ist grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums zu decken. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters ist einzuhalten.

Der ÖPNV wird gewährleistet durch den Anschluss der Gemeinde Selters an die Bahn Verbindung der Main-Lahn Bahn (Frankfurt bzw. Wiesbaden - Niedernhausen - Selters). Der Bahnhofpunkt Niederselters liegt fußläufig rund 1,2 Kilometer entfernt.

Der bestehende Fuß- und Radweg nördlich entlang des Plangebietes ist in der Plankarte dargestellt. Er führt zur Querungshilfe auf der L 3449.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone an der freien Strecke der L 3449.

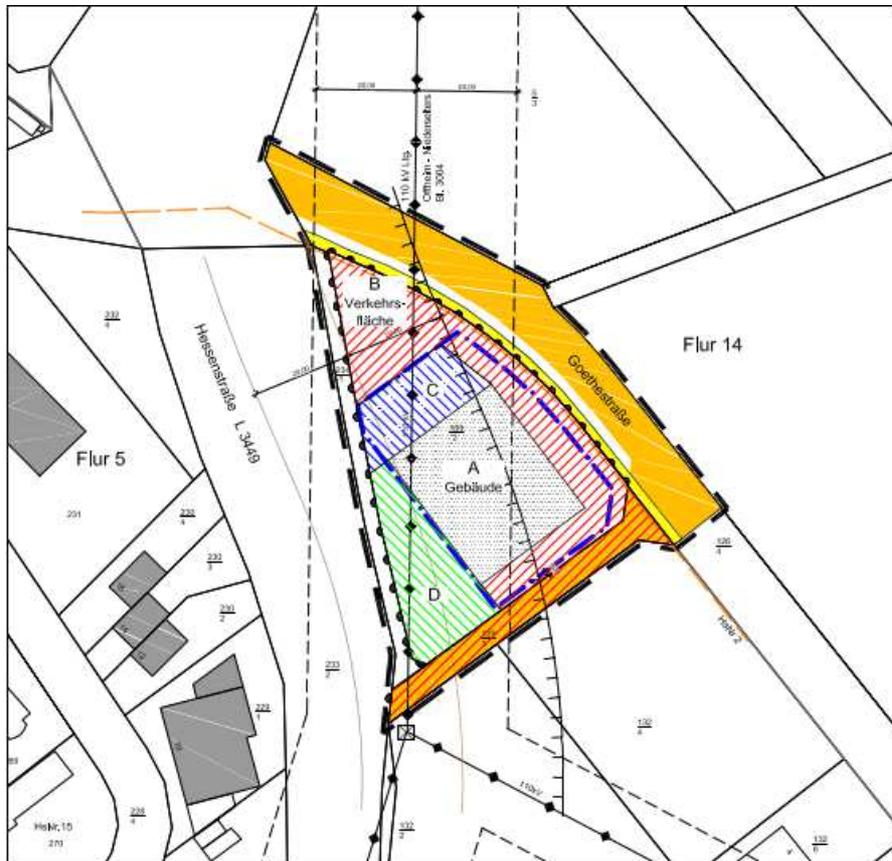
Gem. § 23 (8) HStrG gilt:

"Die oberste Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Abs. 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden."

In Anwendung des § 23 (8) HStrG, war bereits für den Plan der 5. Änderung für einen Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone eine Ausnahme von den Bestimmungen zum Bauverbot von der Straßenbaubehörde zugelassen worden, weil ansonsten eine offenbar nicht beabsichtigte Härte entstanden wäre.

Der nachfolgend aufgeführte Sachverhalt wurde mit der Straßenbaubehörde im Rahmen einer Vorabstimmung Ende 2023 erörtert.

II Darstellung der gegenwärtigen Situation



III Flächenbezogene Alternativenprüfung:

Im Bereich A befindet sich das Hauptgebäude des Fitness-Studios.

Im Bereich B befinden sich Zufahrten und Stellplätze. Eine bauliche Erweiterung für den angestrebten zusätzlichen Kursraum ist hier nicht möglich, da eine Verbindung zum Hauptgebäude fehlen würde, wegen vorhandener Stützmauer, Rampe und Notausgang im Bereich C.

Im Bereich C wurde, aufgrund der topographischen Gegebenheiten, das Gelände durch Winkelsteine abgefangen. Außerdem ist entlang dieser Stützmauer eine Rampe für Menschen mit Einschränkungen errichtet worden. Darüber hinaus befindet sich hier der freizuhaltende Notausgang.

Im Bereich D liegt der Haupteingang mit befestigtem Vorplatz. In der südlichen Ecke des Planbereiches ist im Bestand eine Versickerungsmulde angelegt.

Aus planerischer Sicht ist die angestrebte Erweiterung des Hauptgebäudes daher ausschließlich zwischen dem Haupteingang und der nordwestlichen Hausecke möglich.

IV Funktionale Alternativenprüfung:

Die 110 KV-Hochspannungsfreileitung Offheim-Niederselters (Bl. 3004, Maste 52 bis 53) überdeckt das Plangebiet in Nord-Süd Richtung samt beidseitiger Schutzstreifen großflächig. Die restliche, außerhalb der Schutzstreifen befindliche Grundstücksfläche ist bereits bebaut oder mit Zufahrten und Stellplätzen belegt. Wegen der Höhenbegrenzung für unter der Leitung liegende Bauwerke, ist eine Aufstockung des Fitness-Centers um den zusätzlich benötigten Kursraum nicht realisierbar.

Im Bereich des vorgesehenen Anbaus im Bereich D muss nicht in die Gebäudestatik eingegriffen werden, da hier bereits große Fensterflächen vorhanden sind, die als Durchbruch nutzbar sind.

Der Bereich ist bereits eingeebnet und befestigt. Es entstehen keine weiteren Versiegelungen.

V Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Anbau dient der Befriedigung der bestehenden Nachfrage und soll den Standort des Fitness Studios zukunftsfähig sichern, betriebliche Abläufe optimieren und an heutige Standards anpassen.

Fazit

Um alle geplanten und bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze zu positionieren zu können, muss diese entlang des Wirtschaftsweges Flurstück 234/1 neu verortet werden, unter zusätzlicher Inanspruchnahme der Bauverbotszone.

Um eine offenbar nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden, wird daher gemäß § 23 Absatz 8 HStrG abermals die Zulassung einer Ausnahme von den Bestimmungen des Bauverbots beantragt.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der L 3449 kann ausgeschlossen werden:

- Es ist keine direkte Anbindung des Plangebietes an die L 3449 vorgesehen und zulässig. Die Plankarte ist entsprechend mit der Signatur: "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" versehen.
- Das Plangebiet wird westlich durch einen Wirtschaftsweg Flurstück 234/1 und daran anschließend durch eine ausgeprägte bestehende Baumgehölzhecke (siehe Bestandsplan) visuell und räumlich von der L 3449 getrennt.
- Die dargestellte Baugrenze überschreitet im westlichen Bereich an der engsten Stelle die Bauverbotszonenbegrenzung der L 3449 um ca. 8,50 m. Zwischen Fahrbahnrand und dargestellter Baugrenze ergibt sich an der engsten Stelle ein Abstand von 11,50 m.
- Durch die festgesetzte Höhenbegrenzung (FH max. = 5,03 m; TH max. = 3,86 m ü Bezugspunkt) i.V. mit der bestehenden Gehölzstruktur kann eine visuelle Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3449 ausgeschlossen werden.

Genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, in allen anderen Fällen deren Genehmigung.

Der Fahrbahnrand wurde in der Örtlichkeit vermessen und ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

8.0 Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 6.1)

Nicht zulässig sind aufgrund des von ihnen ausgehenden möglichen Störgrades:

- offene Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten,
- Vergnügungstätten,
- Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im gegenüber liegenden allg. Wohngebiet zu minimieren.

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Laut Stellungnahme der Westnetz GmbH, Spezialexpertise Strom gehen von der Höchstspannungsleitung im Planbereich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Wirkungen aus.

Zitat Schreiben Westnetz GmbH vom 04.08.2016:

"Zur Beurteilung elektrischer und magnetischer Felder von Hochspannungsleitungen ist die 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) heranzuziehen. Diese Verordnung nennt für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50-Hz-Feldern Vorsorgewerte von 5 kV/m für das elektrische und 100 Mikrottesla für das magnetische Feld. Diese Grenzwerte stellen auch nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicher.

Für den im Betreff genannten Bereich werden die Anforderungen der 26. BImSchV eingehalten."

9.0 Wasserwirtschaft

9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Selters unterhält im Ortsteil Niederselters mit den Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen "Mannbach", Schürfung "Mannbach" und Tiefbrunnen "Hessenstraße" eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Es besteht ein Verbundnetz zwischen Niederselters, Eisenbach und Münster.

Der ausreichende Druck und das Speichervolumen für die Wasserversorgung sowie für den Brandfall ist durch den bestehenden Hochbehälter "Mittelpunktschule" = 400 m³ mit 300 m³ Brandreserve gewährleistet. Der Hochbehälter liegt auf 222 m ü NN. Die Wasserspiegellage liegt bei 260,30 m ü NN und die Sohle bei 257,30 m ü NN. Der Hochbehälter ist mit einer Druckerhöhungsanlage ausgestattet. Der hierdurch erzeugte und vorliegende Druck liefert 3.200 l/min.

Der Hochbehälter "Mittelpunktschule" liegt straßenführig ca. 380 m vom Plangebiet entfernt.

Für den Löschwasserbedarf kann somit sichergestellt werden, dass mind. **1600 l/min. (96 m³/h)** über 2 Stunden mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind jedoch möglicherweise aufgrund der stark bindigen Böden mit vermutlich geringen Durchlässigkeiten nicht angezeigt.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der Hanglage und der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Optionale Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsanlage bzw. an das Trennsystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild KEIN TRINKWASSER zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme der Brauchwassersysteme ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Der Mustervordruck „Meldepflicht nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist von der Gemeinde ausgefüllt an das Gesundheitsamt, Infektions- und Gesundheitsschutz, Schiede 43, 65549 Limburg des Kreisausschuss des Landkreises Limburg/Weilburg weiterzuleiten.

9.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Selters, TB I Hessenstraße und Schürfung Mannbach. Die für das Schutzgebiet geltenden jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen vom 11.02.1999 (StAnz. 13/99, S. 946) sowie die 1. Änderungsverordnung vom 28.09.2012 (StAnz. 44/2012, S. 1197) sind zu beachten.

9.3 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

Da sich das Plangebiet weit oberhalb des Emsbachs befindet, sind keine Überschwemmungen zu befürchten bzw. können gänzlich ausgeschlossen werden.

9.4 Abwasserableitung

Das anfallende häusliche Abwasser wird im bereits bestehenden Mischsystem abgeführt. Das Oberflächenwasser (Regenwasser) wird gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein entsprechender Nachweis ist im weiteren Genehmigungsverfahren vorzulegen. Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind möglicherweise jedoch aufgrund der stark bindigen Böden mit vermutlich geringen Durchlässigkeiten nicht angezeigt.

Das Schmutzwasser wird über einen Sammler der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Ems in Niederselters mit 46.000 EW zugeführt. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden wie unter Pkt. 9.1 beschrieben, Brauchwassernutzungssysteme empfohlen. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser wie z. B. für die Gartenbewässerung, Autowäsche oder für die

Toilettenspülung verwendet werden. Es sollten deshalb pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorgesehen werden.

9.5 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

10.0 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Niederspannungskabel müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, wird sich der Vorhabenträger kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung setzen um eine entsprechende Kostenregelung zu finden.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem wird in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen bzw. mit geeignetem Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne beim Versorgungsträger anzufordern.

In der bestehenden Erschließungsstraße "Goethestraße" steht der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 zur Verfügung. Die Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus der „Goethestraße“ möglich.

Die Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz in Niederselters aus der Straße „Tanusstraße“ möglich.

Nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorgungsträger nach Abschluss des

Genehmigungsverfahren eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form vorzulegen.

Eine vorhandene, in den Zuständigkeitsbereich der Westnetz GmbH fallende, Hochspannungsfreileitung (110 kV) verläuft innerhalb des Geltungsbereiches und ist nachrichtlich mit Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt.

Die Höhe der zulässigen Baukörper wurde mit der Westnetz GmbH bei einem Vor-Ort Termin am 24.09.2015 abgestimmt.

Durch höherwachsende 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 anzupflanzen, 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.

11.0 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom bereitgestellt.

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Es handelt sich dabei um mehrzügige Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen, ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen. Folgendes ist sicherzustellen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 6431/297765) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L, Herrn Braß, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 6431/297637).

Hinweis: aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

12.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Gemeindegebiet sind bereits ausreichend Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kindergärten, Spielplätze, Schwimmbad, u.a. vorhanden. Vorliegende Planung ergänzt das gemeindliche Angebot.

13.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. § 20 HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für das Bauvorhaben aufzunehmen.

Nach Voranfrage beim Hessischen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sind im Plangebiet keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

14.0 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Der geplante Straßenquerschnitt der vorhandenen Erschließungsstraße ist für übliche Abfallsammel Fahrzeuge ausreichend groß bemessen.

Das beauftragte Entsorgungsunternehmen durchfährt bereits diese Straße.

15.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

16.0 Bergbau

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde.

Die Fundstellen liegen nach, den beim Bergamt des Regierungspräsidiums Gießen, vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

17.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen, dessen Zweckbestimmung allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

18.0 Brandschutz

1. Verkehrsanbindung:

1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heran zu ziehen.

1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg. abzustimmen.

1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

2.3 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse bis zur Hochhausgrenze und für Fachwerkhäuser sowie landwirtschaftliche Anwesen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

2.4 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m² betragen.

- 2.5 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) bis 2400 l/min. (144 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³/288 m³ betragen.
- 2.6 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Industrie usw.) muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m³/h) bis 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m³/384 m³ betragen.

Tabelle 1 - Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung						
Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung (WA) besond.	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besond. Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiet (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassenzahl (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	

- Klein:** Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung
- mittel:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Bedachung oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung
- groß:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.
3. Hydranten
- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN **EN 14384** vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN **4066** zu beschildern.
4. Für das Plangebiet muss eine Wassermenge von mind. **1600 l/min. (96 m³/h)** über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, **die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³** betragen.

19.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 22 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
Zulässige Nutzung gemäß BauNVO	Grundflächenzahl	Gschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	§ 19 GRZ	§ 20 GFZ	§ 20 Z		
GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO	0,8	2,0	-	o (offene Bauweise)	<p>Zulässig sind Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.</p> <p>Zulässig sind daher nur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden, könnten (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten), - Lagerhäuser, - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - offene Lagerplätze - Tankstellen - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind - Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten - Vergnügungsstätten - Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke. <p>Ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bau-schlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanze-reien.</p>

2. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

max. Firsthöhe	FH max. = 5,03 m
max. Traufhöhe	TH max. = 3,86 m

Der First ist in einem seitlichen Abstand von mind. 10 m zur örtlich vorhandenen Leitungsachse (110 KV-Hochspannungsfreileitung) zu errichten.

Definition und Ermittlung von Außenwand- (TH) und Firsthöhen (FH):

Als maximal zulässige Traufhöhe TH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist 201,90 m üNN.

Höhenbezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist 201,90 m üNN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Zufahrten, Stellplätze, Einfriedungen und Stützmauern sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone liegen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil).

Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters zu beachten.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hessenstraße L 3449 ist durch geeignete Vorkehrungen zu gewährleisten (Ausrichtung der Beleuchtung darf nicht zu Blendwirkung führen, Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder Entwässerungsanlage der L 3449 gelangen).

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

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.

Versiegelungen im Bereich des entlang der bestehenden Erschließungsstraße "Goethestraße" verlaufenden Grünstreifens für Zufahrten sind zulässig, jedoch auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Vollversiegelungen ohne Versickerung über die belebte Bodenzone und Abdichtungen sowie sonstige Einrichtungen zur Grundwassersicherung werden bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, erforderlich.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfreifläche ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- d) Die bestehenden Bäume entlang der Erschließungsstraße "Goethestraße" sind zu erhalten.

6.4 Solarenergieanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen Lebendeinfriedungen hergestellt werden.

6.6 Schutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. [Vorschläge Artenliste e) bis g)].

Um die Maste herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

7. Aufhebung von Festsetzungen

Alle im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen der Satzung des ursprünglich zugrunde liegenden Bebauungsplan „Flur 5 und 6“ der Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, (am 01.03.1985 durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt), einschließlich der in diesem Bereich danach durchgeführten Änderungen 1 bis 5 werden aufgehoben.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

Es sind Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 5 - 15° zulässig.

Für freistehende Garagen und Garagenanbauten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 20° Neigung) zulässig. Diese können begrünt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.

Kniestock, Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.

Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102. Glasdächer sind unzulässig.

1.2 Fassaden

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

Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.

2. Werbeanlagen/Wegweisung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistung geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 3,0 m² begrenzt. Leuchtwerbung und dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hessenstraße durch Werbung ist auszuschließen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

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

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
2. Es 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.
3. Die Entwässerung ist durch Anwendung des Mischsystems zu gewährleisten.
4. Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind möglicherweise jedoch aufgrund der stark bindigen Böden mit vermutlich geringen Durchlässigkeiten nicht angezeigt.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz gem. § 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, 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 zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

2. Versorgungsträger

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne beim Versorgungsträger anzufordern.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen.

Der Einsatz von Geräten (z.B. Baukran) ist im Bereich der 110 KV-Hochspannungsfreileitung nur eingeschränkt möglich. Die "Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren" der Westnetz GmbH ist dort einzuholen und zu beachten. Die geänderte Nutzung des Schutzstreifens ist der Westnetz mitzuteilen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die geplanten Fahrbahnhöhen im Nahbereich des Mastes sind im Vorfeld detailliert mit der Westnetz GmbH abzustimmen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

3. Bodenaushub / Bauarbeiten

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAItBodSchG die Bauarbeiten umgehend abzubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat der Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten.

Verdichtung:

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudflächen), wo möglich/erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sind zu vermeiden..

Vermischung verschiedener Bodenschichten:

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. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen..

Einträge von Schadstoffen:

Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.

Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenab-schwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Baubegleitung:

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen und Bodenmieten).
- Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
- Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen
- Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
- Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
- Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität.

4. 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.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen nach Möglichkeit emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

5. Zisternen

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

6. 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.

7. Wasserwirtschaft/Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Wegen der Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet ist die Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsgebiet nicht zulässig.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

8. DIN Normen

Die DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" Teil 7 wird im Bauamt der Gemeinde Selters vorgehalten.

9. Hessisches Straßengesetz [HStrG]

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone an der freien Strecke der L 3449. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

10. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

20.0 Flächenbilanz

Planung: Hinweis: bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben

Gesamtfläche	= 4.605 m²	
<u>Baufläche GEe</u>	= 2.685 m²	
bebaubar gem. GRZ 0.8	=	2.148 m ²
Freifläche	=	.537 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 1.920 m²	
Goethestraße Bestand	=	1.385 m ²
Wirtschaftsweg Bestand	=	.190 m ²
Straße Planung	=	.345 m ²

Bestand: Hinweis: bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben

Gesamtfläche	4.605 m²	
Goethestraße		1.385 m ²
Wiesenweg		.535 m ²
Grünland		2.685 m ²

21.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Da durch die vorgesehene Bebauung freie Landschaft in Anspruch genommen wird, welche im Sinne des Biotopverbundes hätte aufgewertet werden können, muss im Rahmen der Bebauungsplanung eine angemessene Durchgrünung sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden, um eine Mindestbiotopfunktion bei landschaftsgerechter Gebietseinbindung zu gewährleisten.

Dies entspricht gleichsam den Zielsetzungen des RROP-M für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Diesbezügliche Festsetzungen müssen sich sowohl auf private und öffentliche Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die max. Höhenentwicklung der Baukörper auf 5,03 m über Bezugspunkt begrenzt und eine ausreichende Begrünung des Baugebietes festgelegt.

22.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

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.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstige baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

<i>W</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)</i>
<i>B</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials</i>
<i>L</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes</i>
<i>K</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene</i>

- W,B,L,K Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung wird empfohlen, bei Neubauten das Dachablaufwasser optional in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- B,L,K Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- L, K Die bestehenden Bäume entlang der Erschließungsstraße sind zu erhalten. Versiegelungen des Grünstreifens für Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.
- W, B Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper darf 5,03 m Firsthöhe über Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- K Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie wird empfohlen, emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- K Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- K Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfreifläche ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- W,L,K Auf Dächern mit 0 – 20° Dachneigung (Nebengebäude, Garagen) kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
- W Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
- L, B, K 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.

23.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

23.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Vollständiger/teilweiser Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von max. 2.148 m²-bebaubare Fläche, dies entspricht ca. 80 % der zu betrachtenden Grundstücksfläche

Ca. 80 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche bzw. teilweise Versiegelung entzogen. Diesem Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von optionalen Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung ggf. eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet. Die festgesetzte Versickerung von Oberflächenwasser bewirkt eine Minderung des Eingriffes in die Grundwasserbildung und den Bodenwasserhaushalt.

23.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven Bausubstanz wird es zu Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt pro 10 % versiegelter Fläche:

die mittlere Lufttemperatur um	ca. 0,2° C,
die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um	ca. 0,4° C,
das mittlere Tagesminimum um	ca. 0,6° C,
das mittlere Tagesmaximum um	ca. 0,3° C.

Nimmt man als Bezugsbereich den eigentlichen Geltungsbereich, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (80 % des Geltungsbereiches) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	ca. 1,6 °C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	ca. 3,2 °C
mittleres Tagesminimum:	ca. 4,8 °C
mittleres Tagesmaximum:	ca. 2,4 °C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt sowie durch die gegebene Durchlüftung erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektive Temperaturerhöhung nur sehr geringfügig bzw. nicht wahrnehmbar ist.

Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

Darüber hinaus erwärmen nach LORENZ, 1973, verschiedene Oberflächen unterschiedlich. Während bspw. Asphalt ca. 80% der einfallenden Strahlung absorbiert, beträgt dieser Anteil bei einer weißen Mauer nur ca. 20%. Bei vorliegender Planung und gut durchlüftet, ist die Aufheizung durch Bausubstanz daher wenig relevant.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes, ist von einer nur geringen und aus

gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus tolerierbaren bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung spürbar beeinträchtigt.

23.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich ausschließlich auf für den Arten- und Biotopschutz weniger bedeutende Lebensräume (Grünland ohne Gehölzelemente).

Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt. Trotzdem muss festgehalten werden, dass Grünlandflächen eine Lebensraumfunktion aufweisen und naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellen.

Durch die Neuanlage von privater Grünfläche mit Pflanzgebot (Strauch- und Baumpflanzungen), werden neue, bisher im Plangebiet nicht vorkommende Habitate geschaffen, die den vorkommenden ubiquitären Arten als Trittstein- Brut- und Nahrungshabitat dienen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Es tritt somit im Bezug auf das Arten- und Biotopschutzpotential durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung ein.

Aufgrund der Biotopausstattung der Planfläche, die keine besonderen Habitate bietet (Gehölze sind auf der Fläche selbst nicht vorhanden, die Gehölzhecke entlang der Hessenstraße bleibt von der Planung unberührt), wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

23.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da

1. die vorhandene Sichtexponiertheit mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild durch Eingrünung und Anpassung der baulichen Anlagen sowie geringe Höhenentwicklung ausreichend minimiert werden kann,
2. Elemente von besonderer naturräumlicher und kultureller Eigenart oder mit besonderer Prägefunktion nicht vorhanden sind,
3. das geplante Baugebiet sich gut an den vorhandenen Siedlungsverbund anschließt und daher keinerlei Zersiedelungseffekte auftreten,
4. der erlebnis- und erholungswirksame Freiraum des Gemeindegebietes nicht eingeschränkt wird,
5. die vorgesehenen Eingrünungen in Anbetracht der vorgesehenen baulichen Entwicklung ausreichend zur landschaftlichen Einbindung beitragen,
6. Der Bereich durch die oberirdisch das Plangebiet querende, Hochspannungsfreileitung bereits urban vorgeprägt ist.

23.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten, so dass deren Funktions- und Leistungsfähigkeit im Wesentlichen erhalten bleiben.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotopotential sowie das Lokalklima werden nur gering beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotopotential und den grundsätzlichen Verlust natur- schutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotopotential) nur teilweise er- bracht werden.

24.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Aufgrund der geringen Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf das Klima und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich i. S. des § 1a BauGB innerhalb des Plan- gebietes erbracht werden. Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu ge- stalten. Auf mind. 20 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Gehölze anzu- pflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf Dächern mit 0 – 20° Dachneigung kann eine extensive Dachbegrünung vor- gesehen werden.
2. Die Erschließungsstraße wird begleitet von einem Grünstreifen. Die bestehenden Bäume entlang der Erschließungsstraße sind zu erhalten. Versiegelungen des Grünstreifens für Grundstückszufahrten sind aufgrund des dargestellten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.
3. Sicherung von Wanderwegen von Kleintieren, in dem Grundstückseinfriedungen für Klein- tiere passierbar bleiben und durchgehende Beton- und Mauersockel ausgeschlossen sind.

25.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Hinweis: Die Goethestraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, unterliegt durch die Pla- nung jedoch keiner Veränderung, so dass diese Fläche (1.385 m²) nicht in die Bilanz eingestellt wird.

Hinweis: Der Ausgleich wurde bereits erbracht. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht nicht!

Bestand				Planung			
Typ Nr.	Nutzung	m ²	WP/ m ² Summe	Typ Nr.	Nutzung	m ²	WP/ m ² Summe
6.910	Grünland	2.685	21 56.385	10.710	Bebaubar	2.148	3 6.444
10.610	Wiesenweg	535	21 11.235	11.223	Freifläche	537	20 10.740
				10.610	Wiesenweg	190	21 3.990
				10.510	Verkehrsfläche	345	3 1.035
Summe		3.220	67.620			3.220	22.209
Differenz							-45.411

Durch den vorbereiteten Eingriff entsteht ein Defizit von 45.411 Wertpunkten

26.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (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 ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 45.411 Wertpunkten wird als Ausgleich die Umwandlung von intensiv genutztem Wirtschaftsgrünland in Wiesenbrache mit einer Fläche von 2.525 m² zugeordnet.

Der Wertgewinn durch die Maßnahme beträgt 45.450 Biotopwertpunkte.

Bestand				Planung			
Typ Nr.	Nutzung	m ²	WP/ m ² Summe	Typ Nr.	Nutzung	m ²	WP/ m ² Summe
6.910	Grünland	2.525	21 53.025	9.130	Wiesenbrache	2.525	39 98.475
Summe		2.525	53.025			2.525	98.475
Differenz							45.450

Entwicklung und Pflege der Wiesenbrache:

- Nachsaat der bestehenden Wirtschaftswiese durch Saatmischung für artenreiches Extensivgrünland. Z.B. RSM 8.1, Variante 1 mit 30% Kräuter/Leguminosenanteil, 2 g je m²,
- Düngung + Pestizideinsatz unzulässig,
- Beweidung unzulässig,
- Mahd unter Abtransport des Mähguts alternierend auf Teilabschnitten (je zur Hälfte) alle 3 bis 4 Jahre.

Durch die festgesetzten Maßnahmen, d.h. anzunehmender Entwicklung von Altgrasbeständen innerhalb der Brachebereiche, sollen strukturreiche Flächen entwickelt und erhalten werden.

Aus faunistischer Sicht werden hier Arten gefördert, die auf Struktureichtum der Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten angewiesen sind.

Hohlräume in Blüten und Stängeln dienen verschiedenen Insekten als Überwinterungsquartier. Viele Tierarten sind auf ganzjährig vorhandene höher gelegene Pflanzenteile angewiesen. Wesentliche Bedeutungen haben solche Flächen, vor allem auch als Nahrungsbiotop, in Jahreszeiten, in denen die übrigen Grünlandflächen nach Mahd keine bzw. kaum Blüten aufweisen. Darüber hinaus stellen solche Flächen Rückzugsbiotope mit anschließendem Ausbreitungspotential zur erneuten Besiedelung der Mähwiesen dar.

Zur ökologischen Bedeutung der vorgesehenen Festsetzungen ist insbesondere zu nennen:

- Nahrungsbiotop
- Fortpflanzungshabitat Kleinsäuger und Insekten (z.B. Schwalbenschwanzraupe)
- Überwinterungshabitat
- Nistmöglichkeit für Bodenbrüter
- Ausbreitungsweg für Flora und Fauna
- Klimaregulierung
- Verringerung von Bodenerosion
- Regulierung des Wasserhaushaltes durch Minderung des Oberflächenabflusses

Eingriffen in Boden und Wasserhaushalt wird also eine Fläche gegenübergestellt, die durch die vorgesehenen Festsetzungen den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt kompensiert, indem

- Aufheizungseffekte durch Beschattung vermindert werden und damit einhergehend Temperatur Extrema vermindert werden.
- Verdunstung durch die festgesetzten Maßnahmen vermindert wird, im Gegensatz dazu die Taubildung gefördert wird.
- im Gesamten die Oberbodenfeuchte durch die Maßnahmen gefördert wird.
- die Schneeschmelze verzögert wird.
- die Erosion durch Wind und Wasser vermindert wird.

Durch die Brache Festsetzung wird demnach in den zu betrachtenden Bereichen ein verbessertes Bodenfeuchteregime durch Veränderung des Mikroklimas erreicht. Insofern ist durch die Maßnahmen von einer Erhöhung der Wasserverfügbarkeit auszugehen.

Damit einhergehend ist von positiven Einflüssen auf die Stoffumsetzungsprozesse im Boden auszugehen (z.B. ist eine Austrocknung des Bodens mit Einschränkungen der mikrobiellen Aktivität verbunden, was durch die festgesetzten Maßnahmen verbessert wird). Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse sind zentrale Ökosystemprozesse, die Einfluss auf die Nährstofffreisetzung, Humusbildung und Emission von Treibhausgasen haben.

Das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt wird durch die festgesetzten Maßnahmen im Bereich der Kompensationsfläche nachhaltig verbessert.

Um die Durchführung der Maßnahme dauerhaft sicher zu stellen, wird die Gemeinde Selters die dauerhafte Umwidmung der Fläche vertraglich mit dem Eigentümer regeln.

erstellt durch:
Ingenieurbüro SLE Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Weinbach, im April 2025

Anhang: - Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anhang :Artenverwendungsliste standortgerechter Gehölze für Be-, Durch- und Eingrünung

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Salix aurita	- Ohrweide		fr	fe
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme		fr	

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle
Geisepitter
Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Birnen

Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue

Jakob Fischer	Oberösterreichische Weinbirne
Jakob Lebel	Stuttgarter Geißhirtle
Roter Boskoop	Philippsbirne
Kaiser Wilhelm	Williams Christbirne
Prinz Albrecht	
Echter Prinz	Pflaumen
Goldparmäne	Wangenheims Frühzwetschge
Heuchelheimer Schneeapfel	Schönberger Zwetschge
Hammeldeinchen	Hauszwetschge
Hessische Tiefenblüte	Auerbacher
Friedberger Bohnapfel	Hanita
Kloppenheimer Streifling	Bühler Zwetschge
Jakob Lebel	

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

e) **Sonstige Bäume**

Speierling
Walnuss
Ross- und Esskastanie (nicht heimisch, in Ausnahmefällen)

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens *	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr
Clematis vitalba	Waldrebe	fr

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr
Parthenocissus inserta	- Jungfernebe	

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc. abgesehen werden sollte.

Giftpflanzen auf Spielplätzen grundsätzlich verboten Quelle: Deutsches Grünes Kreuz:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme