

SLE - CONSULT



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Im Münsterfeld“

**in der Gemarkung Münster
der Gemeinde Selters**



Landkreis Limburg-Weilburg

Rechtsplan

13. Dezember 2012

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung und Verfahren	1
1.1	UVP-Richtlinie	2
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	4
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung	5
5.0	Städtebauliches Konzept	6
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1 (a) BauGB	6
5.2	Begründung der Festsetzungen	6
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	7
5.2.3	Grünordnung	7
5.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6.0	Immissionsschutz	8
7.0	Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV	8
8.0	Wasserwirtschaftliche Belange	9
8.1	Wasserversorgung	9
8.2	Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	9
8.3	Gewässer/Überschwemmungsgebiete	9
8.4	Abwasserableitung	10
8.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	10
9.0	Energieversorgung	10
10.0	Telekom	11
11.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	11
12.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	11
13.0	Belange der Abfallwirtschaft	12
14.0	Belange des Bergbaus	12
15.0	Belange der Gleichstellung	13
16.0	Belange des Brandschutzes	13
17.0	Bodenordnung / Flurbereinigung	15
18.0	Festsetzungen	15
19.0	Flächenbilanz	20
20.0	Eingriffsvermeidung und Zielsetzungen für eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Planung	20
21.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	20
22.0	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkung und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	22
22.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	22
22.2	Eingriff in das örtliche Klima	22
22.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential	23
22.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	23
22.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	23
23.0	Maßnahmen im engeren Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen	24
24.0	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)	24
	ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE	26

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren

Die Antragstellerin, Frau Jutta Hofmann, beabsichtigt auf dem oben aufgeführten Grundstück eine Lagerhalle, zur Nutzung durch ihren bestehenden nicht störenden handwerklichen Betrieb, zu errichten. Es handelt sich um einen Elektro Betrieb, der die Bereiche Elektro, Systemtechnik und Elektroheizung abdeckt, mit den Schwerpunkten Wärmepumpen, Photovoltaik und Klimatechnik.

Der mittelständische Betrieb beschäftigt derzeit 8 Mitarbeiter.
Es sind 5 Firmenfahrzeuge im Einsatz.

Die Förderung bzw. Erhaltung der Marktfähigkeit und Konkurrenzkraft der ortsansässigen mittelständischen Betriebe und damit der Erhalt von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde Selters.

Der bestehende Betrieb hat derzeit seinen Sitz auf den Flurstücken 61/1 und 54/8 (Im Münsterfeld 11 und 15), wobei sich die Büroräume Im Münsterfeld 11 befinden und die Lagerung sich auf beide Standorte verteilt. Die Lagerflächen sind jedoch nicht ausreichend dimensioniert, eine adäquate Erweiterungsmöglichkeit ist auf beiden Grundstücken nicht gegeben.

Das Flurstück 61/2 ist bereits planungsrechtlich durch einen bestehenden Bebauungsplan abgedeckt. Es ist vorgesehen, dieses Grundstück durch ein Wohnhaus zu bebauen. Städtebaulich würde sich eine Lagerhalle an diesem Standort nicht in das Gesamtbild einfügen und visuell störend wirken. Am geplanten Standort wird die Lagerhalle für die bestehende Wohnbebauung kaum visuell wirksam.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den nördlich anschließenden Feldweg (geschottert), der durch die Gemeinde in seiner Funktion erweitert wird, so dass die Andienung der geplanten Lagerhalle über diesen Wegeabschnitt zulässig ist.

Die weitere Erschließung (Wasser/Abwasser, Energieversorgung etc. erfolgt über das Grundstück 61/1. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist im Planentwurf mit dargestellt und durch entsprechende textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB („mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“) gesichert.

Nach § 1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Grundstück in der Gemarkung Münster soll als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß BauNVO ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt sich direkt an vorhandene Wohnbebauung im Westen und Süden an.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Flurstück bereits als Wohnbaufläche dargestellt (§ 5 (2) Nr.1 BauGB). Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich. Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan schließt jedoch das Flurstück 61/23 nicht mit ein, was eine bauleitplanerische Absicherung erforderlich macht.

Die Errichtung einer Lagerhalle ist derzeit baurechtlich noch nicht genehmigt. Durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB und § 13 BauGB soll hierfür die gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Die Entwicklung des vorgesehenen Grundstücks entspricht den Zielen des §1 BauGB. Die vorgesehene Nutzung der Halle ist problemlos in die vorhandene Bebauung (allgemeines Wohngebiet) integrierbar, da von ihr keine Immissionskonflikte ausgehen.

Erschlossen wird der Bereich über das westlich angrenzende Grundstück 61/1.

Die Erschließung wird im nachfolgenden Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt und durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Das westlich angrenzende Flurstück 61/1 ist bebaut und befindet sich im Eigentum der Antragstellerin.

1.1 UVP-Richtlinie

Gemäß dem aufgeführten Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie wird der Schwellenwert nicht erreicht.

Eine Vorprüfung oder UVP wird somit nicht erforderlich.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 0,13 ha und liegt am nordöstlichen Rand der Gemarkung Münster der Gemeinde Selters.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster Flur 3, Flurstück 61/23 und 61/1 tlw.

Umgebungsnutzung: Süden:	bebaute Ortslage
Westen:	bebaute Ortslage
Osten :	landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)
Norden:	landwirtschaftliche Nutzung (Acker)

Der Ortsteil Münster hat sich praktisch entlang des Tales und den Talhängen des Laubusbaches entwickelt. Die neueren Baugebiete liegen nördlich am alten Ortsrand. Natürliche Siedlungsschranken bilden hier die Talauflage des Laubusbaches sowie ein kleineres Waldstück im Osten, weiterhin die Wasserschutzzone II des Brunnens im westlichen Bereich.

Das für die vorliegende Planung relevante Gebiet liegt nordöstlich des Neubaugebietes „Münsterfeld“ und wird zurzeit als privater Hausgarten genutzt. Die Fläche weist eine leichte bis mäßige Hangneigung in südlicher Richtung auf und liegt leicht exponiert über der bereits bestehenden Bebauung. Ökologische Vorrangflächen sind hier nicht vorhanden.

Das Gebiet unterlag bis zum Jahr 2010 keiner Bewirtschaftung, es war eine aufgelaufene Weihnachtsbaumkultur vorhanden, die im November 2010 mit Rechnung vom 14.11.2010 durch die Firma Manuel Kraus, 35789 Laubuseschbach, entfernt wurde. Danach wurde das Gelände durch den Eigentümer als Grünland eingesät.

An das Flurstück 61/23 grenzt östlich ein Bergsenkungsgebiet. In diesem Gebiet wurde Bergbau betrieben. Nach Einsicht der vorhandenen Unterlagen der Bergwerkseigentümer der ehemaligen Grube „Strichen“ sind jedoch von dem Stollen keine negativen Auswirkungen auf das Flurstück 61/23, auch in Zukunft, zu erwarten.

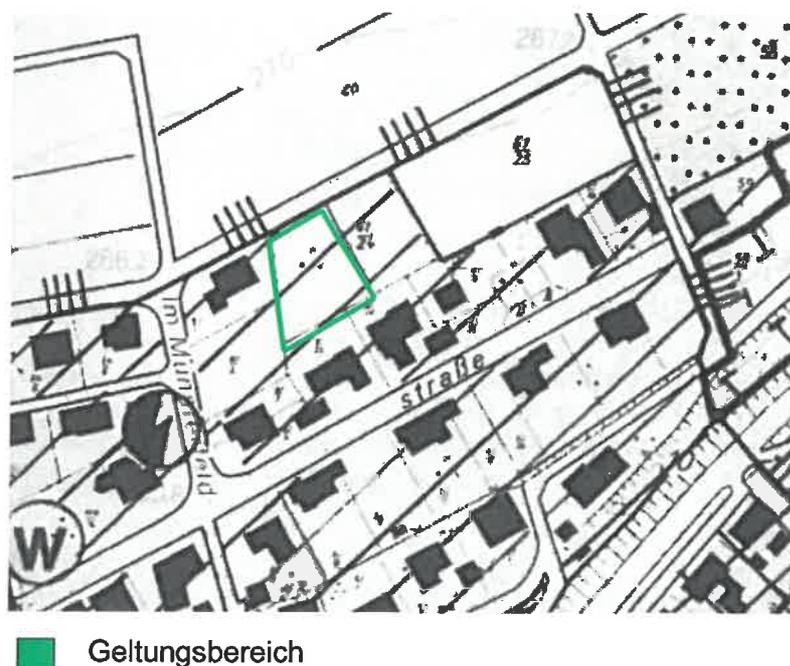
3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt somit.

Grundsätzlich soll vor der planerischen Ausweisung bzw. Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen für Wohnen und Wohnungsangebote durch Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und Stadterneuerung, Dorferneuerung, Aktivierung und Ergänzung bzw. Nachverdichtung vorhandener Baugebiete im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage die Innenentwicklung verbessert werden.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits im rechtskräftigen Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt.

Abb. 2:



Dabei trifft der Regionalplan folgende Aussagen zu Zielsetzung und Grundsätzen:

*Die **Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung** umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.*

Erläuterung:

Als **Vorranggebiet Siedlung Bestand** werden Flächen dargestellt, die bereits besiedelt sind oder für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Jede Gemeinde soll ihren Flächenbedarf zunächst innerhalb dieser Gebiete decken.

Um die Eigenentwicklung der nicht-zentralen Orte weitestgehend zu sichern, sind an Ortsrändern im Einzelfall nach Abwägung entgegenstehende fachliche Belange des Freiraumschutzes und der Landwirtschaft zurückgestellt worden.

*In den Vorranggebieten **Siedlung** soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.*

*Für Ortsteile, für die in der Karte keine **Vorranggebiete Siedlung Planung** ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** gedeckt oder am Rande der Ortslagen zu Lasten der **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft** bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 (3) Nr. 2 HLPG realisiert werden.*

*Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.*

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Erläuterung:

Die Nachweispflicht bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen dient dem wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Ein bewährtes Instrument sind unter anderem sogenannte Baulückenkataster. Ein besonderes Gewicht hat dieser Planansatz im Zusammenhang mit der Dorferneuerung. Insbesondere im ländlichen Raum kommt dem Erhalt und der Nutzung der bestehenden Bausubstanz innerhalb der Dorfkerns zunehmend Bedeutung zu. Eine langfristige Sicherung der Dorfkerns wäre gerade bei zeitgleich ausgewiesenen Neubaugebieten kaum zu gewährleisten.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung

Bezeichnung	„Im Münsterfeld“
Gemeinde	Selters
Gemarkung	Münster
Ausweisungsziel	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Lage	Nordöstlicher Ortsrand
Fläche	Ca. 0,13 ha
Topographie	Leicht bis mäßig südexponiert
Aktuelle Nutzung	Grünland
Umgebungsnutzung	Landwirtschaft, Ortslage
Regionalplan 2010	Vorranggebiet Siedlung-Bestand
F-Plan	Wohnbaufläche
L-Plan	Siedlungsfläche Neubaugebiet mit überwiegend Ziergärten
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete	Nicht betroffen
FFH-Gebiet	Nicht betroffen
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Nicht betroffen
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI Richtlinie 3471)	Über 200 m entfernt
Gewerbegebiete, Wohngebiete	Nicht betroffen
Freihaltezone für Leitungstrassen	Nicht betroffen
Bergbau	Angrenzend Bergsenkungsgebiet, geplante Bebauung jedoch nicht betroffen
Altlasten	Nicht bekannt

Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen an die Bezirksstraße L 3021
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Nicht betroffen
Besonderheiten	Nicht betroffen

5.0 Städtebauliches Konzept

Zur Ortsrandeingrünung bzw. Durchgrünung, und zur Einbindung der Lagerhalle in die Landschaft und das Ortsbild werden Flächen mit Anpflanzungsgebot ausgewiesen.

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

Die Planung der Lagerhalle entspricht den Leitvorstellungen der Regionalplanung, wonach der Bedarf an Siedlungsfläche zunächst aus den Vorranggebieten Siedlung gedeckt werden soll. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten **Siedlung Bestand** durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation und Entwicklungserfordernisse
Zurzeit wird die zu beplanende Fläche als Hausgarten (Grünfläche) genutzt, sie liegt am nordöstlichen Rand der Gemarkung Münster. Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden, es handelt sich um eine artenarme Grünfläche.

Nachfolgend wird die Bestandssituation beschrieben.

Bestand:

Grünland mit überwiegend arten- und strukturarmer Vegetation, ca. 0,13 ha Gesamtfläche.

Entwicklungsziele:

Die geplante Halle soll von einem nicht störenden Handwerksbetrieb zur Lagerung genutzt werden. Der gewählte Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Privathaus der Antragstellerin und ist somit für ihn schnell und einfach erreichbar. Darüber hinaus ist die Planung an diesen Standort gebunden, da das Bauvorhaben nur an diesem Standort verwirklicht werden kann.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Störanfälligkeit des neu ausgewiesenen Wohngebietes entspricht in vollem Umfang der Störanfälligkeit der Umgebungsnutzung, hier allgemeines Wohngebiet und landwirtschaftliche Nutzung. Aus diesem Grund ist nicht mit Konflikten zu rechnen und es ist daher kein Anspruch auf Nachbarschaftsschutz abzuleiten.

Festsetzungen gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB:

Gemäß Durchführungsvertrag ist eine Lagerhalle in Verbindung mit einem ortsansässigen nicht störenden Handwerksbetrieb (Elektro, Systemtechnik, Elektroheizung) zulässig. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

Die in „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ nach Baunutzungsverordnung zulässige GRZ von 0,4 wird in der vorliegenden Planung mit einer zulässigen GRZ von 0,3 unterschritten. Damit wird eine landschaftsverträgliche und den Zielen der Planung angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht. Eine hohe bauliche Ausnutzung wird nicht angestrebt, vielmehr soll durch die Planung lediglich die Nutzung einer Lagerhalle in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus der Antragstellerin ermöglicht werden.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf 9,50 m, bezogen auf den niedrigsten natürlichen, am Gebäude anstehenden Geländepunkt gem. § 16 (2) 3 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB, festgesetzt, um die Höhenentwicklung an die örtliche Topographie gestalterisch sinnvoll und landschaftsbildverträglich anzupassen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit.

Die geplante Bebauung entspricht der Regelbebauung in der östlichen und südlichen Umgebung.

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. Hierdurch soll auch die Durchlüftung des Baugebietes im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene gefördert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

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

5.2.3 Grünordnung

Die Grünordnung als Teildisziplin der Landespflege dient zum einen der Planung und Entwicklung räumlich und funktionell ausgerichteter Landschaftselemente unter Berücksichtigung des ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und technischen Wissensstandes. Neben der Verwendung als Sammelbegriff in der städtebaulichen Entwicklung bezeichnet sie auch einen Vorschriftenkatalog zur Definition, dem Erhalt und der Pflege von Grün- und Gartenanlagen im öffentlichen Bereich und privaten Umfeld.

Zur Ortsrandeingrünung bzw. Durchgrünung, und zur Einbindung der Lagerhalle in die Landschaft und das Ortsbild werden Flächen mit Anpflanzungsgebot ausgewiesen.

5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 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 Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Form ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Plangebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bezüglich der Dachformen orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Aufgrund des Landschaftsbildes und der exponierten Lage werden glänzende und reflektierende Dach- und Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

Das angrenzende Flurstück 61/1 ist bebaut und befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

6.0 Immissionsschutz

Die Planung soll bestehende Belastungen der Bevölkerung durch Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung, Gerüche, Erschütterungen, Elektromog und beeinträchtigende Lichteinwirkungen) auf ein Mindestmaß nach dem ständig fortschreitenden Stand der Technik reduzieren und zusätzliche Belastungen verhindern.

Die geplante Lagerhalle liegt direkt in Ortsrandlage. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten.

Es werden keine unterschiedlichen Gebiete aneinander grenzen, deren Planungsrichtpegel sich um mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Gemäß TA-Lärm DIN 18005 sollen folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

Gebiete, in denen vorwiegend	tagsüber	55 dB(A)
Wohnungen untergebracht sind	nachts	40 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

7.0 Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV

Es ist keine weitere Zufahrt erforderlich, da die Zudienung vom nördlich anliegenden Feldweg direkt erfolgen kann. Der Feldweg ist bereits geschottert und ausreichend befestigt. Weiterhin wird der betroffene Wegeabschnitt in seiner Funktion erweitert, so dass die Andienung der geplanten Lagerhalle hier zulässig ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt über bereits bestehende Gemeindestraßen. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende gemeindliche Wegenetz an die Ortslage und weiter an die L 3021 sowie an die K 468 gewährleistet.

Von dem Bebauungsplan gehen voraussichtlich keine nachteiligen Wirkungen auf die Verkehre klassifizierter Straßen aus.

Das nur rund 0,13 ha große Plangebiet grenzt weder an klassifizierte Straßen noch sind straßenrechtliche Bauverbotszonen oder Baubeschränkungszone betroffen.

Konkrete Vorhaben des Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagements werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Durch die Lagerhalle entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Abb. 3: Geschotterter Feldweg



8.0 Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Wasserversorgung

Eine ordnungsgemäße und ausreichende Wasserversorgung erfolgt über das bereits bebaute Grundstück 61/1, das sich ebenfalls im Eigentum des Bauherren befindet.

8.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

8.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich weder im Bereich eines Gewässers, noch im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

8.4 Abwasserableitung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Das Plangebiet wird an eine bereits bestehende Abwasser-mischkanalisation angebunden.

8.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Umweltamt für Umwelt, Geologie (HLUG) nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

9.0 Energieversorgung

Die vorhandenen oder geplanten Anlagen und Erdkabel des Versorgungsnetzes der Syna werden beachtet sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.).

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna sichergestellt

Bei den Versorgungstrassen wird ein Abstand von 2,0 m zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen sowie deren Schutzzonen in den Plan übernommen, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Gasleitung 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel bzw. Gasleitung auf 0,50 m verringert werden.

Laut DVGW Regelwerk GW 125 sind darüber hinaus möglich: Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfestem Kunststoff, ringförmige Trennwände oder Schutzrohre. Die Verwendung von halbierten Ringen ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb des Schutzringes zu verbessern.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fort geführten Bestandspläne bei der Süwag einzusehen.

Nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist der Syna nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form vorzulegen.

10.0 Telekom

Im Planbereich befindet sich laut Kartendarstellung der Deutschen Telekom keine Telekommunikationslinie der Telekom. Es verlaufen Telekommunikationslinien im angrenzenden Grundstück Flur 3 Nr. 61/1. Sollten neue Kommunikationslinien notwendig werden, oder dadurch vorhandene Kabel verändert werden müssen, so ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zu unterrichten.

Sollten ggf. 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 sind nicht zulässig.

Es werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

„Laut DVGW Regelwerk GW 125 sind folgende Wurzelschutzmaßnahmen möglich: Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfestem Kunststoff, ringförmige Trennwände oder Schutzrohre. Die Verwendung von halbierten Ringen ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb des Schutzringes zu verbessern.“

11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Geltungsbereich brauchen keine sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt werden, da durch das Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

12.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

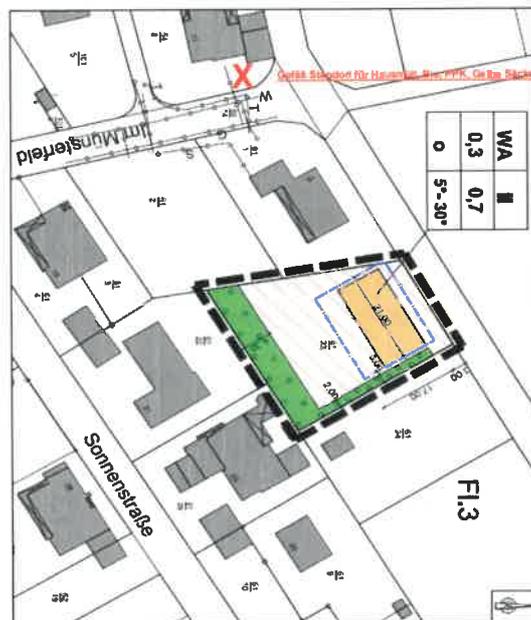
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und 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 die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

13.0 Belange der Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Entsorgung der Abfallsammelbehälter kann nicht direkt am Grundstück erfolgen, sondern muss an dem mit dem Entsorgungsunternehmen abgestimmten Platz erfolgen.

Abb. 4: Durch das Entsorgungsunternehmen gekennzeichnete Abholplatz (Schreiben der Fa. Bördner vom 25.6.12)



14.0 Belange des Bergbaus

Das Flurstück 61/23 der Gemarkung Münster grenzt an seinem nordöstlichen Rand an ein Bergsenkungsgebiet. In diesem Feld ist zum Teil Bergbau betrieben worden. Negative Einwirkungen des Stollens auf das genannte Flurstück sind jedoch, auch in Zukunft, nicht zu erwarten.

Im Gebiet liegen drei erloschene Bergwerksfelder, in denen zum Teil Bergbau betrieben bzw. das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den bei der Bergaufsicht (RP Gießen) vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten jedoch außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Abb.5: Übersichtsplan Geltungsbereich ohne Maßstab



15.0 Belange der Gleichstellung

In den Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan sind keine Angaben enthalten, die die verschiedenen Bevölkerungsgruppen bevorzugen oder benachteiligen.

16.0 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der 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 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 m³ betragen.
- 2.4 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.

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 3222 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.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Weiterhin sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- 4.1 Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung 2002 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
- 4.2 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 14090 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.
- 4.3 Es ist festzulegen, dass bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr, gem. § 13 Abs. 3 Hessische Bauordnung 2002 keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anlei-

tern bestimmter Stellen, mehr als 8 m über die Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

17.0 Bodenordnung / Flurbereinigung

Der Betreiber der geplanten Lagerhalle ist Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich, so dass kein Bodenordnungsverfahren erforderlich wird.

Das Vorhaben ist von Flurbereinigungsverfahren nicht betroffen. Das Amt für Bodenmanagement wurde gem. § 34 FlurbG oder § 187 ff BauGB beteiligt.

18.0 Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO			
	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,3	0,7	II	O (offene Bauweise) Die zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO beschränkt auf die gemäß Durchführungsvertrag festgesetzten Nutzungen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerereien.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe (FH max) = 9,50m

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

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende natürliche Geländeneiveau.

3. Festsetzungen gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Durchführungsvertrag ist eine Lagerhalle in Verbindung mit einem ortsansässigen nicht störenden Handwerksbetrieb (Elektro, Systemtechnik, Elektroheizung) zulässig. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21

Die laut Planzeichnung dargestellte Fläche ist zugunsten des Erschließungsträgers mit Leitungsrechten zu belasten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

7. Immissionsschutz gem. Bundesimmissionsschutzgesetz

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten:

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

8. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB

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

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, sollen teil-versiegelnde Deck- und Tragschichten verwendet werden.

8.2 nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

8.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindung und Pflanzeerhaltung, einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

Es sind private Grünflächen mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hier sind je laufende 10 m Länge je 1 mittel- oder großkroniger standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Fläche mind. 5 Sträucher zu pflanzen.

Auf mind. 15% der Grundstücksfreifläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 250 m² Fläche ein groß- oder mittelkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist als Anhang der Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollten extensiv begrünt werden.

8.4 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.

8.5 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

Es sind Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 5° - 30° zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist max. 1 Hinweisschild zu Werbezwecken in der Abmessung von max. 2 m x 6 m.

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

Dachdeckungsmaterialien sind nur in den Farben anthrazit, schiefergrau, schwarz,

schieferschwarz, rotbraun, mittelbraun, laubgrün, lichtgrau und hellgrau zulässig.
Auf Materialien die den Abtrag von Metallionen erwarten lassen ist zu verzichten. Zulässig sind kunststoffbeschichtete Paneeldacheindeckungen.

1.2. Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus hochglänzenden oder reflektierenden Materialien sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Anlagen für aktive oder passive Sonnenenergienutzung sind hiervon ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

C. AUFNAHME DER INHALTE DES HESSISCHEN WASSERGESETZES GEM. § 9(4) BAUGB UND AUFNAHME DER SATZUNGSREGELUNG ALS FESTSETZUNG IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 37 HWG (ZU § 56 DES WASSERHAUSHALTSGESETZES)

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll gem. HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.
2. 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.
3. Es ist zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist, wenn es zur Versickerung kommt. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 25 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. SONSTIGE VORSCHRIFTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Unterhaltspflege

Die Düngung ist auf ein bedarfgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind

organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

3. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und zukünftigen Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

4. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren wird für das Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

5. Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll gem. § 5 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit den § 9 – 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

6. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandart empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit Photovoltaik oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizsysteme zu verwenden.

7. Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN – Gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

8. Entwässerung

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

9. Erschließung

Die Schotterdecke des betroffenen Wegeabschnitts des zur Andienung vorgesehenen Feldweges wird im Zuge der Unterhaltungsmaßnahmen erneuert. Der Weg ist in seiner Funktion zu erweitern, die Andienung zur Lagerhalle ist zulässig.

19.0 Flächenbilanz

Flächendisposition (ca. Angaben)			
Gesamtfläche	= 1.310 m²		
<u>Baufläche WA:</u>	= 875 m ²		
bebaubar gem. GRZ 0.3		= 262 m ²	
Freifläche		= 613 m ²	
davon max. Nebenanlagen	131 m ²		
davon mind. Freifläche	482 m ²		
<u>Fläche zum Anpflanzen von</u>			
<u>Bäumen und Sträuchern</u>	= 285 m ²		
<u>Mit Leitungsrecht zugunsten der</u>			
<u>Erschließungsträger zu</u>			
<u>belastende Fläche</u>	= 150 m ²		

20.0 Eingriffsvermeidung und Zielsetzungen für eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Planung

Der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung, im Sinne der Vegetationserhaltung und des Wasser- und Bodenschutzes muss Rechnung getragen werden.

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

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten und 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 9,5 m über Geländeneiveau begrenzt und eine ausreichende Begrünung des Baugebietes festgelegt.

21.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 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 anfallende unbelastete Erdaushub soll nach Möglichkeit gem. 6 KrW-/AbfG auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

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

*W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes
(Reduzierung des Oberflächenabflusses)*

B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials

L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes

K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

W,B,L,K festgesetzte GRZ

W,B,L,K Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei wo möglich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten. Randliche Versickerung ist vorzusehen, sofern gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.

L Reflektierende und glänzende Fassadenverblendungen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zugelassen.

L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken

K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.

L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.

W,L,K Auf Dächern mit 0 - 15° Dachneigung (Nebengebäude, Garagen) sollte 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.

B Sicherung von Wanderwegen von Kleintieren, in dem Grundstückseinfriedungen für Kleintiere passierbar bleiben und durchgehende Beton- und Mauersockel ausgeschlossen sind

22.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkung und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

22.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Vollständiger bzw. teilweiser Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von max. ca. 393 m² versiegelter Fläche incl. Hochbauten und Nebenanlagen. Dies entspricht etwa 33 % des Plangebietes.

Die Eingriffswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als mäßig bis gering einzustufen.

22.2 Eingriff in das örtliche Klima

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 (33 % des Geltungsbereiches) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	ca. 0,66°C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	ca. 1,32°C
mittleres Tagesminimum:	ca. 1,98 °C
mittleres Tagesmaximum:	ca. 0,99°C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorhandene Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind.

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.

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

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes ist von einer sehr 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 beeinträchtigt.

22.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential

Die vorbereitete Planung konzentriert sich ausschließlich auf für den Arten- und Biotopschutz weniger bedeutende Lebensräume (Grünlandfläche regelmäßig gemäht ohne Gehölzelemente), die im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt wird.

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

Durch die Neuanlage von gut strukturiertem Hausgärten 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.

22.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Das Plangebiet schließt sich direkt an vorhandene Bebauung an. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Eigentümergärten und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Landschaftsbild weist in diesem Bereich bereits einen urban geprägten Charakter auf.

Es ist nur eine geringe landschaftsbildliche Auswirkung zu erwarten da:

1. die vorhandene Sichtexponiertheit mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild durch Eingrünung und Anpassung der baulichen Anlagen 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 ausreichend zur landschaftlichen Einbindung beitragen.

22.5 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 Biotoppotential sowie das Lokalklima werden nur gering beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann innerhalb des Geltungsbereiches, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) erbracht werden.

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

Aufgrund der aufgezeigten geringen Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf Klima- und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Zur optimalen Einbindung in die Landschaft werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf mind. 15 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf Dächern mit 0 – 15° Dachneigung sollte eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
2. Es sind Flächen mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hier sind je angefangener 10 m² Fläche mind. 5 Sträucher in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einzubringen.
3. Sicherung von Wanderwegen von Kleintieren, in dem Grundstückseinfriedungen für Kleintiere passierbar bleiben und durchgehende Beton- und Mauersockel ausgeschlossen sind.

24.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche die zugunsten des Erschließungsträgers mit Leitungsrechten zu belasten ist, geht nicht in die Bilanzierung mit ein, da sich hier nach Maßnahmendurchführung keine Veränderungen ergeben.

Bestand					Planung				
Nutzung	Typ Nr.	WP	m ²	Summe WP	Nutzung	Typ Nr.	WP	m ²	Summe WP
Grünfläche	6.920	16	1.160	18.560	Überbaute Fläche (WA)	10.710	3	262	786
					Stellplätze, Nebenanlagen	10.530	6	131	786
					Gehölz standortgerecht*	2.400	26	285	7.410
					Freifläche	11.223	20	482	9.640
Summe			1.160	18.560				1.160	18.622
Differenz									62
Gehölz standortgerecht* : Abwertung aufgrund Ortsrandlage									

25.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf mind. 15 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf Dächern mit 0 – 15° Dachneigung sollte eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
2. Es sind Flächen mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hier sind je angefangener 10 m² Fläche mind. 5 Sträucher in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einzubringen.
3. Sicherung von Wanderwegen von Kleintieren, in dem Grundstückseinfriedungen für Kleintiere passierbar bleiben und durchgehende Beton- und Mauersockel ausgeschlossen sind.

aufgestellt:

Selters, den 13. Dezember 2012

Für die Gemeinde Selters

B. Hartmann
(Bürgermeister)



Bad Camberg, den 13. Dezember 2012

SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg

Egon Köhler
(Dipl.-Ing.)

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

Anhang

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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
Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Corylus colurna	- Baumhasel	tro	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	- Gold-Ulme	tro	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
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

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
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Hanita
Bühler Zwetschge

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

e) **Sonstige**

Speierling
Walnuss
Ross- und Esskastanie

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	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	- Jungfernrebe			

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.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

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

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

