

136

16. DEZ. 1987

Begründung

zum Bebauungsplan "Laubusfeld, Stufe 2, tlw. Flur 1" des Ortsteiles Haintchen der Gemeinde Selters/Ts.

1. Allgemeines

Im Nordosten des Ortsteiles Haintchen befindet sich ein Schreinerbetrieb. Die Betriebsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Um auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben, muß sich der Betrieb um eine Lagerhalle erweitern.

Da die Aussiedlung dieses Betriebes nicht mehr vollzogen werden kann, soll ^{für} das Dorfgebiet (MD) östlich der Hessenstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung Selters beschloß in ihrer Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Laubusfeld, Stufe 2, tlw. Flur 1".

Der Geltungsbereich umfaßt ein Dorfgebiet (MD) von ca. 1,8 ha Größe.

2. Städtebauliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen (II) als Höchstgrenze richtet sich nach der vorhandenen Bebauung.

Grundflächenzahl (GRF) und Geschoßflächenzahl (GFZ) richten sich nach § 17 BauNVO.

3. Gestaltungsvorschriften

In der Gemeinde herrscht das geneigte Dach und im alten Ortskern das Satteldach mit Schiefereindeckung vor. Deshalb werden Gestaltungsvorschriften nach § 118 HBO über Dachform, Material und Farbton aufgenommen.

Für die Wohngebäude werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Die Vorgärten werden optisch in den Straßenraum mit einbezogen. Aus diesem Grund wird die Höhe der Straßeneinfriedigung auf 1,00 m begrenzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Um eine gute Einbindung in die Umgebung zu erreichen, wird zum Friedhofsgelände im Abstand von 35,00 m ein Pflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

Eine Nutzungsänderung hinsichtlich der Belange des Naturschutzes findet nicht statt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5. Erschließung

5.1 Straße

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Hessenstraße und den Laubusweg.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsanlagen. Mengen- und Druckverhältnisse sind ausreichend.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung ist durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz mit natürlichem Gefälle möglich. Eine zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes "Mittlere Ems" ist vorhanden.

5.4 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt veranschlagt:

Straße	=	ca. 40.000,-- DM
Kanal	=	ca. 35.000,-- DM
Wasserleitung	=	ca. 16.000,-- DM.

5.5 Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine bodenordnende Maßnahme gemäß § 45 BauGB.