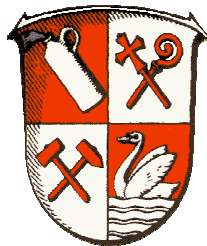


Begründung zur
1. Bebauungsplanänderung
„Vor'm Hundsgaben“,
Flur 12, Flurstück 45/6

im Ortsteil Eisenbach
der Gemeinde Selters
Kreis Limburg - Weilburg



Rechtsplan

24. November 2015

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte.....	1
2.0	Verfahren	2
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	3
4.0	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.2	Landschaftsplan	5
4.3	Vorgaben des Regionalplanes	5
5.0	Städtebauliches Konzept / Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB / Begründung der Festsetzungen	6
6.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.0	Flächenbilanz	16
8.0	Umweltbezogene Auswirkungen	17
	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung.....	20
	Klimaökologische Stellungnahme vom 01.09.2015 vorgelegt durch Ökoplane, Mannheim	24

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Für das gesamte Gemeindegebiet herrscht eine Nachfrage nach Bauplätzen für eine Wohnbebauung durch Familien, so dass ein Bedarf für Wohnbebauung und Eigentumsbildung im Zuge der Eigenentwicklung in den verschiedenen Ortsteilen besteht.

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt unter anderem darauf ab, diese positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik durch die Ausweisung von Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dieses Ziel soll unter anderem, auch unter Berücksichtigung des § 1 Absatz 5 BauGB durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen (z.B. öffentlicher Grünflächen) im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden.

Der vorliegenden Planung liegt der ursprüngliche Bebauungsplan „Vor'm Hundsgarten“, aus dem Jahr 1981 zugrunde. Der Änderungsbereich ist derzeit als Grünfläche, hier Parkanlage festgesetzt.

Es wird durch vorliegende Änderung eine bisher öffentliche Grünfläche, hier mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in eine Baufläche umgewidmet. Ziel der vorliegenden Planung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Vor'm Hundsgarten“ ist es, das Neubaugrundstück möglichst homogen in Art und Maß der umgebenden Bebauung einzubinden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich daher an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vor'm Hundsgarten“ und modifizieren diese sinnvoll.

Das sich nördlich anschließende Wohngebiet (WA) ist mit der Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 offener Bebauung bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die sich südlich anschließende Wohnbaufläche (WA) ist mit der Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 und offener Bebauung bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Die Wohnbaufläche der gegenüberliegenden Straßenseite ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 und offener Bebauung bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Angestrebte Inhalte der Planung

Es soll gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Um dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die gesetzlich maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,4 voll ausgeschöpft werden.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. 845 m².

Die verkehrliche Erschließung sowie die Erschließung durch Strom, Wasser etc. sowie der Schmutzwasserhausanschluss können durch die Planung sichergestellt werden.

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

Die äußere Erschließung ist durch Anbindung des Plangebietes über innerörtliche Straßen an die K 511 und darüber an die B 8 gewährleistet.

Der ÖPNV wird gewährleistet durch den Anschluss der Gemeinde Selters an die Bahn Verbindung der Main-Lahn Bahn (Frankfurt bzw. Wiesbaden- Niedernhausen - Selters) sowie Schulbusverbindungen.

2.0 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 a BauGB im Beschleunigtem Verfahren durchgeführt, da

- einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird.
- die Änderungsfläche vollumfänglich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und die geplante Bebauung einen Lückenschluß innerhalb einer bestehenden Bauzeile darstellt.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.

Die städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Ein Vorteil ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur – die neuen Räume müssen nicht erst strukturell erschlossen werden. Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt; ihre Fixkosten können auf eine größere Zahl von Einwohnern bzw. Bewohnern umgelegt werden.

- Aus Perspektive der Gemeinde dient Nachverdichtung der Innenentwicklung, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wurde unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz

2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.
§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ortsteil Eisenbach der Gemeinde Selters ist im Eisenbachtal, einem Seitental des Emsbachtals im Landkreis Limburg - Weilburg, in der Planungsregion Mittelhessen gelegen.

Der Ortsteil Eisenbach erstreckt sich vorwiegend an dem Nordhang des Eisenbachtals. Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 845 m² und liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Eisenbach.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Eisenbach
Flur 12, Flurstück 45/6.

Im Bereich wurde im Jahr 2015 eine Vermessung durchgeführt. Laut Fortführungsnachweis Nr. 2/2015 (Schreiben des Amtes für Bodenmanagement, Limburg vom 25.03.2015) gilt:

Vor der Fortführung:

Flurstücke 45/1; 45/2; 45/5; jeweils Flur 12, Gemarkung Eisenbach

Nach der Fortführung:

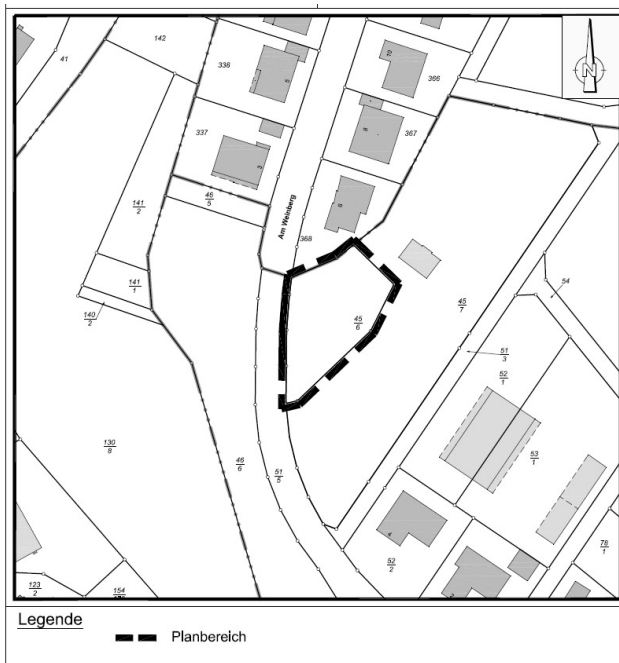
Flurstücke 45/6; 45/7; jeweils Flur 12, Gemarkung Eisenbach

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

Aktuelle Nutzung: Grünfläche /Spielplatz
Umgebungsnutzung: : bebaute Ortslage

Das Grundstück liegt direkt östlich der Straße „Am Weinberg“.
Westlich der Straße „Am Weinberg“ schließt sich eine Grünfläche an.

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, ohne Maßstab



4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters ist das zu beplanende Gebiet als Grünfläche, Spielplatz dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Gem. § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus den betreffenden Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Absatz 2 Nr. 2 geändert.

4.2 Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des entsprechend rechtsgültigen Landschaftsplanes wird der Geltungsbereich als Grünfläche / Spielplatz dargestellt.

4.3 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 (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

Dargestellt im Bereich ist:
Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1)

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)



Darstellungen in der Plankarte:



5.0 Städtebauliches Konzept / Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB / Begründung der Festsetzungen

Das Ziel der Planung ist es, gem. § 1 Absatz 5 BauGB durch Neuausweisung eine Baufläche im Innenbereich zu mobilisieren. Die Mobilisierung von Flächenreserven entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, soll diese Baufläche vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die Gemeinde Selters hat im Rahmen der Bauleitplanung „Generationenpark Vogelswiese“ ein Spielplatzkonzept für das Gemeindegebiet erstellt, in dem Nutzungshäufigkeit, Altersstruktur der Nutzer, Größe der Spielplätze und die Akzeptanz der Spielplätze beleuchtet wurden. Als Ergebnis dieser Betrachtung wurde der Spielplatz „Vogelswiese“ am südöstlichen Ortsrand von Eisenbach anhand einer Bauleitplanung mobilisiert und entwickelt.

Der hier zu überplanende vorhandene Spielplatz kann und soll als Folge davon entfallen.

Gemäß der Bestandsaufnahme im Landschaftsplan werden nur ökologisch weniger bedeutende Flächen durch die Überbauung in Anspruch genommen. Durch den Erhalt einer sich südlich an den Änderungsbereich anschließenden Grünstruktur bleibt der allgemeine Charakter im Gebiet bestehen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor'm Hundsgaben“ aus dem Jahr 1981 und modifizieren diese sinnvoll.

Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant.

Aufgrund der Topographie des Grundstückes (starke Hangneigung vor allem entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze) werden Stützmauern auch in den nicht überbaubaren Flächen ausdrücklich zugelassen

Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich: Allgemeines Wohngebiet

Durch diese Festsetzung (WA gem. § 4 (2) BauNVO) sind Wohngebäude zulässig, sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden, noch der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerien. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im Allgemeinen 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.

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.

Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird in dieser Planung ausgenutzt.

Die Geschoßflächenzahl nutzt, in Orientierung an die bestehenden Festsetzungen mit GFZ = 0,7 die Möglichkeiten der BauNVO nicht ganz aus.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen (um Mietshäuser, in einem durch ein- und zweigeschossige Bebauung geprägtes Umfeld, zu vermeiden) pro Grundstück auf 2 Wohnungen festgesetzt.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf 8,50 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Baugrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradienten festgesetzt, um die Höhenentwicklung an die örtliche Topographie gestalterisch sinnvoll und landschaftsbildverträglich anzupassen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden aus städtebaulichen Gründen nur Einzelhäuser zugelassen.

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.

Aufgrund der Mobilisierung einer einzelnen Baufläche im Innenbereich, wird auf eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von Mindestmaßen und Höchstmaßen für das Baugrundstück verzichtet.

Die Grundstücksgröße in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen ermöglicht auch nach Bebauung einen ungehinderten Kalt- und Frischluftstrom. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Der Bebauungsplan „Vor'm Hundsgaben“ aus dem Jahr 1981 legt die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße fest. Aufgrund heutiger Standards und Erfordernisse verzichtet die vorliegende Planung auf diese Festsetzung, um die Voraussetzung für die Nutzung von regenerativer Energie durch Sonnenkollektoren zu schaffen.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch in den nicht 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.

Grünordnung

Zur Eingrünung sind entsprechende Festsetzungen getroffen, welche die Funktion zur inneren Durchgrünung erfüllen, ohne dass für die Gemeinde Selters zukünftig weitere Unterhaltungsarbeiten anfallen.

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 die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem vorhandenen Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung wird, analog zum zugrunde liegenden Bebauungsplan auf maximal 40° festgesetzt.

Bei Garagen sind Pult- und Flachdächer (0° bis 20°) zulässig. Diese können begrünt werden.

Es werden Dachaufbauten zugelassen, wenn der Abstand zum Ortgang 1,5 m beträgt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, sonstige Belange

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Weinberg“.

Die Entwässerung kann über das vorhandene Kanalsystem sichergestellt werden. Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Strom- und Gasversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna sichergestellt.

Die bestehenden und projektierten Versorgungsanlagen finden bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Niederspannungskabel, sowie die Mitteldruckgasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Die entsprechenden Leitungen sind bereits zeichnerisch und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

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, 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 der Syna GmbH abzustimmen.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist nach Stellungnahme der Syna GmbH aus heutiger Sicht aus der Straße „Am Weinberg“ möglich.

Die Gasversorgung ist nach Stellungnahme der Syna GmbH aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz in der Straße „Am Weinberg“ möglich.

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 fortgeführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Anschluss an die Telekommunikationslinien kann erfolgen. 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.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. 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“ heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung						
Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besond. Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiet (GI)
				Kerngebiete (MK)		
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), hochfeuerhemmenden (F60) 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) Umfassungen 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 behinderte Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Oberflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Die Gemeinde Selters unterhält im Ortsteil Eisenbach mit den Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen "Bleiche", Tiefbrunnen "Bruchwiese" eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Es besteht ein Verbundnetz zwischen Niederselters und Münster. Parallel der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine kommunale Wasserleitung im Plangebiet. Diese ist rechtlich zu sichern. Das Grundstück ist im Bereich der Wasserleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Gemeinde Selters ist Eigentümerin der Fläche. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Weiterhin sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,7	II	o (offen Bauweise)	Zulässig gem. § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. 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 Stanzereien.

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}) = 8,50m

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

Unterer Höhenbezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Baugrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiente.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Zulässigkeit von Einzelhäusern
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO],**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 separate Wohnungen errichtet werden.

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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern bis 1,50 m, Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a. und b. und BauGB

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

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

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

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

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche 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 beigelegt. 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) Stützmauern ab einer Höhe von 1 m sind zu begrünen oder durch Sträucher abzupflanzen.

7.4 Solarenergieanlagen

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

7.5 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.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

Es sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 40° zulässig.

Bei freistehenden oder angebauten Garagen sind auch Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 20 ° zulässig.

Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Neigung) können begrünt werden.

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

Dachaufbauten sind zulässig, wenn der Abstand zum Ortsgang 1,5 m beträgt.

1.2 Fassaden

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

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)

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 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:

2. 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).
3. Bei optionaler Versickerung ist zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. 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 bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Nach §16 Abs. 1 HDSchG bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung bedarf nach §16 Abs. 2 HDSchG ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken

kann.

2. Unterhaltspflege

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

3. Versorgungstrassen

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

Sollte sich in der Planungs- und oder Bauphase ergeben, dass Kabel der Telekom verändert werden müssen, ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH zu verständigen. Bei ggf. erforderlichen Veränderungen an den Telekommunikationslinien, werden die erforderlichen Arbeiten von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Eigenmächtige Veränderungen sind unzulässig. Ausführende Bauunternehmer müssen vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH einholen.

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 fortgeführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen.

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. § 6 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. 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 Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn

möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

7. Retentionszisternen

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

8. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.
Oberflächenwasser- bzw. Drainleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

9. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Bodenschutz oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

10. Kommunale Wasserleitung

Parallel der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine kommunale Wasserleitung im Plangebiet. Diese ist rechtlich zu sichern. Das Grundstück ist im Bereich der Wasserleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen.

7.0 Flächenbilanz

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben

Planung:

Gesamtfläche	=	845 m ²		
<u>Baufläche WA</u>	=	845 m ²		
Bebaubar gem. GRZ 0,4			=	338 m ²
Freifläche			=	507 m ²
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 169 m ²				
Davon Freifläche min. 338 m ²				

8.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vor'm Hundsgaben“ aus dem Jahr 1981.

Der Änderungsbereich stellt eine kleine und deutlich untergeordnete Teilfläche (ca. 845 m²) des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich ist bereits als Baufläche ausgewiesen und erschlossen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitateigenschaft der Baufläche und die biologische Vielfalt sind als gering einzustufen.

Die Fläche (Spielplatz) stellt sich bestockt mit Grünlandvegetation dar.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet in einem Siedlungsgebiet auch Bebauung vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Informations- noch Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Die Erlebnisfunktion als Spielplatz für Kinder geht durch die Überplanung verloren. Der Spielplatz war jedoch aufgrund seiner Ausstattung wenig frequentiert, darüber hinaus wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Generationenpark Vogelswiese“ im Ortsteil Eisenbach eine gut erreichbare und sehr gut ausgestattete Spielfläche angeboten.

Das Plangebiet stellt eine Verlängerung einer bestehenden Bebauung dar. Südlich schließt sich noch ein ausreichender Grünkorridor an, der den Kaltluftfluss gewährleistet. Die Gemeinde Selters hat zur Klärung, ob und in ggf. welchem Maß durch die potentielle Wohnbebauung die lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe beeinträchtigt werden, eine klimaökologische Stellungnahme in Auftrag gegeben.

Diese Stellungnahme, vorgelegt von ÖKOPLANA in Mannheim am 01.09.2015, kommt zum Ergebnis, dass eine markante Barrierewirkung auf die Lokalwinde auszuschließen ist. Auch kleinräumig betrachtet sind keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte zu prognostizieren. Vermehrte Tendenzen zu örtlicher Kaltluftstagnation sind nach dieser Stellungnahme nicht zu befürchten.

Es findet durch die Überplanung eine, bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes, geringe Versiegelung statt, diese jedoch auf Grundlage eines schon rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass bezüglich der Bodenfunktionen keine Betrachtung mehr erfolgen muss.

Oberflächengewässer und damit Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbe-

reitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Nach entsprechender Recherche der Gemeinde befinden sich im Planungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand keine mit Altlasten belasteten Flächen. 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.

Der Gemeinde Selters sind keine Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Gebiet von fünf erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den beim Bergamt des RP Gießen vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und die Fundnachweise außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Im Bereich Kirchstraße, Kath. Pfarrkirche St. Petrus, Fl. 28, Flst. 123/2 sowie Kirchstraße, Denkmalanlage, Flur 26, Flst. 128/2 sind Denkmäler festgesetzt. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend ist aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung
des Bebauungsplans „Vor'm Hundsgaben“
Gemeinde Selters, OT Eisenbach

RECHTSPLAN
November 15

aufgestellt:

Weinbach, den 24. November 2015

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anhang: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung
Klimaökologische Stellungnahme vom 01.09.2015
vorgelegt durch Ökoplana, Mannheim

Anhang

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

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

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

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

e) **Sonstige Bäume**

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	- 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

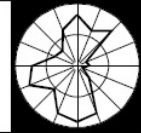
Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

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

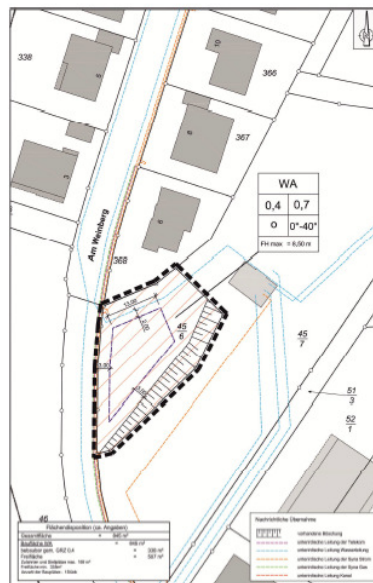
Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

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

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz



**KLIMAÖKOLOGISCHE STELLUNGNAHME ZUR
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „VOR`M HUNDSGRABEN“,
FLUR 12, FLURSTÜCK 56/6 IM ORTSTEIL EISENBACH
DER GEMEINDE SELTERRS**



Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Selters (Taunus)
Bauamt
Brunnenstraße 46
65618 Selters (Taunus)

Bearbeitet von:

Dipl.-Geogr. Achim Burst

Mannheim, den 01. September 2015

ÖKOPLANA
Seckenheimer Hauptstrasse 98
D-68239 Mannheim
Telefon: 0621/474626 · Telefax 475277
E-Mail: info.oekoplana@t-online.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Geogr. Achim Burst

www.oekoplana.de

Deutsche Bank Mannheim
IBAN:
DE73 6707 0024 0046 0600 00
BIC: DEUTDE33MAN

1 Fragestellung

Im Ortsteil Eisenbach der Gemeinde Selters soll im Bereich der Flur 12, Flurstück 45/6 (siehe **Abbildung 1**) eine bisher öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in eine Baufläche umgewidmet werden.

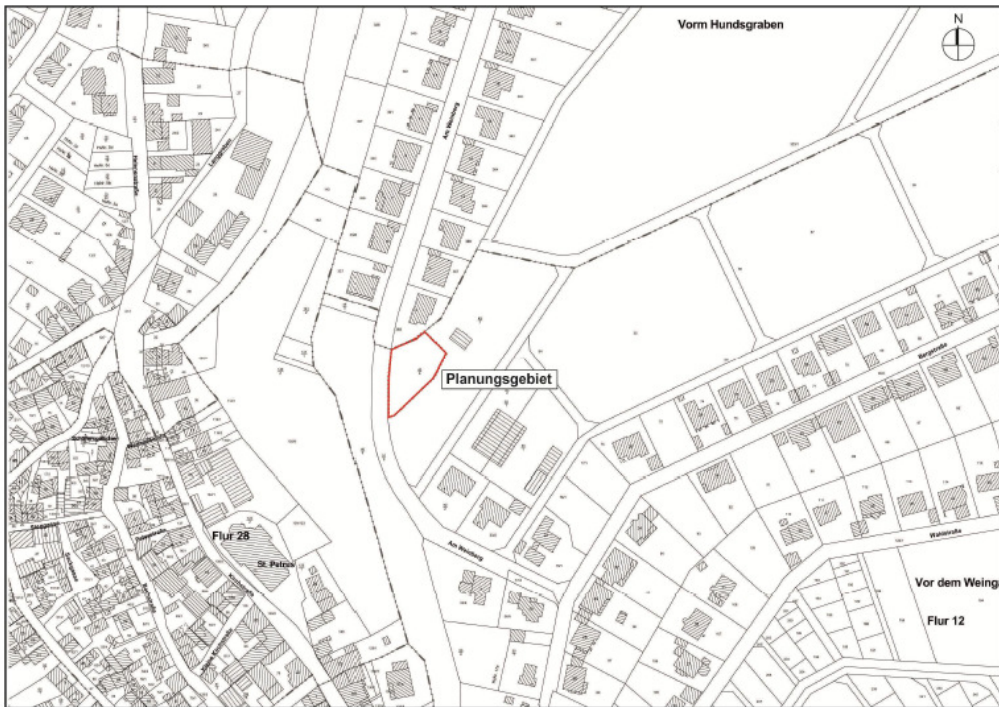


Abb. 1: Lageplan

Das ca. 847 m² große Planungsareal soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Angestrebt wird eine maximal 2-geschossige Bebauung (max. Firsthöhe 8.50 m) in Einzelhausbauweise.

Die GRZ wird mit 0.4 und die GFZ mit 0.7 festgesetzt.

Die erforderlichen Erschließungswege sind auf das notwendige Flächenmaß zu begrenzen. Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil herzustellen. Garagendächer können begrünt werden.

Abbildung 2 zeigt den aktuellen Bebauungsplanentwurf.

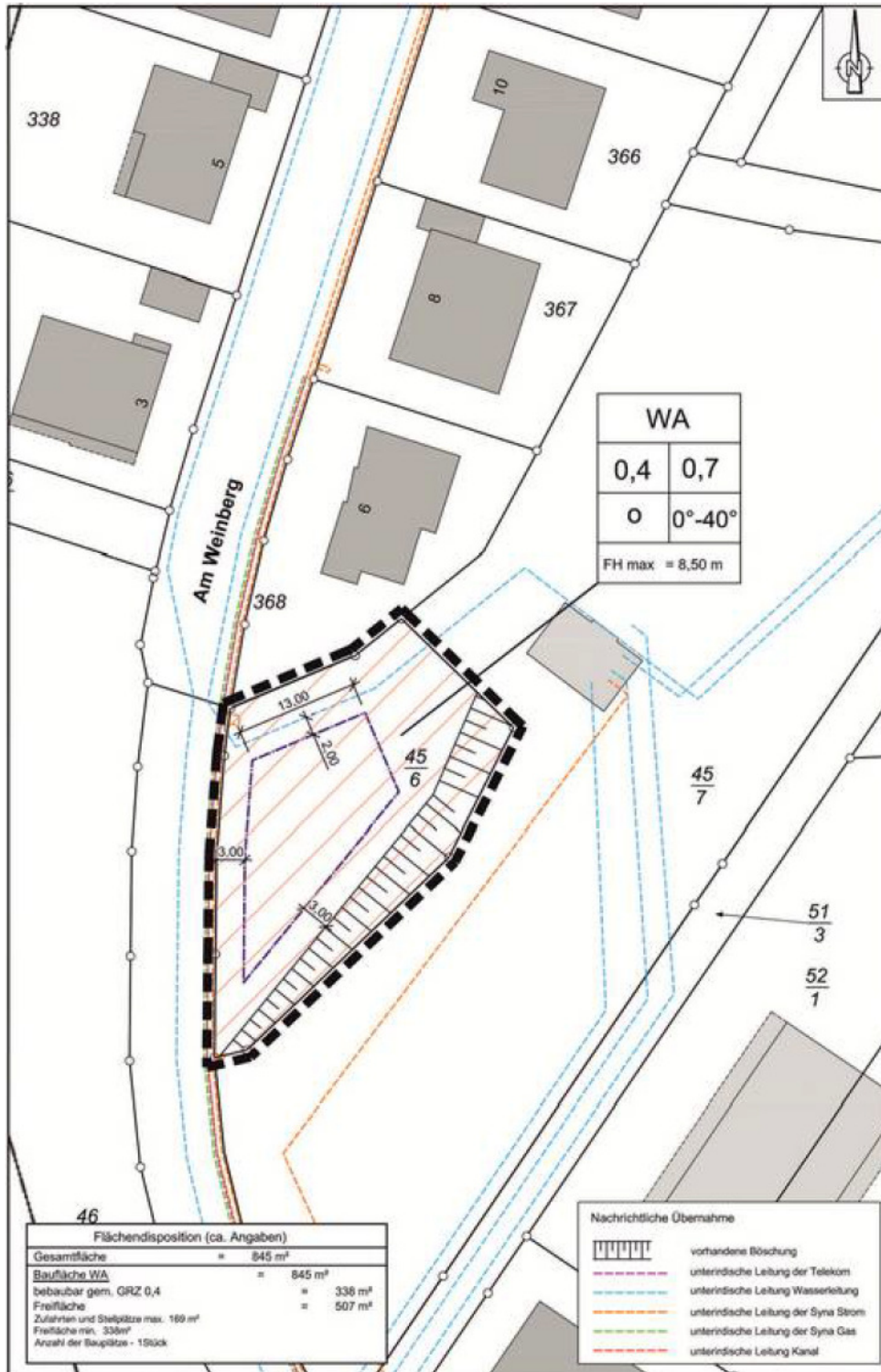


Abb. 2: B-Planentwurf

Mit der vorliegenden klimaökologische Stellungnahme soll geklärt werden, ob und ggf. in welchem Maße durch die potenzielle Wohnbebauung die lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe beeinträchtigt werden und ob sich dies in der Ortslage Eisenbach bemerkbar macht.

Grundlage der Stellungnahme sind Luftbilder, topografische Karten, Daten der HLUG sowie Erfahrungen aus Gutachten von ÖKOPLANA in reliefierten Stadt- und Ortslagen in Hessen (Wiesbaden, Kassel, Marburg, Bensheim und Hepenheim).

2 Lagebeschreibung

Der Ortsteil Eisenbach liegt im Eisenbachtal, einem Seitental des Emsbachtals. Das ca. 850 m² große B-Plangebiet östlich des Straßenzugs Am Weinberg liegt auf einer Geländehöhe von ca. 232 m ü.NN (**Abbildung 3**). In Richtung Westen fällt das Gelände bis zur Bachstraße auf ca. 201 m ü.NN ab. Der Eisenbach im Süden verläuft auf einer Geländehöhe von ca. 193 m ü.NN.

Nordnordöstlich des Planungsstandortes steigt das Gelände bis zur L 3449 (Tannenhof) auf über 300 m ü.NN an. In Richtung Haintchen im Nordosten / Osten schließt der Herrenwald mit dem Suterkopf (ca. 462 m ü.NN) an.

Die Flächennutzung im Planungsumfeld wird von Grünland, Gehölzbeständen, Landwirtschaftsflächen und locker durchgrünter Wohnbebauung geprägt.

Die topografischen Verhältnisse sowie die Bewuchs- und Bebauungsdichte sind insbesondere für den nächtlichen Kaltluftabfluss von Bedeutung.

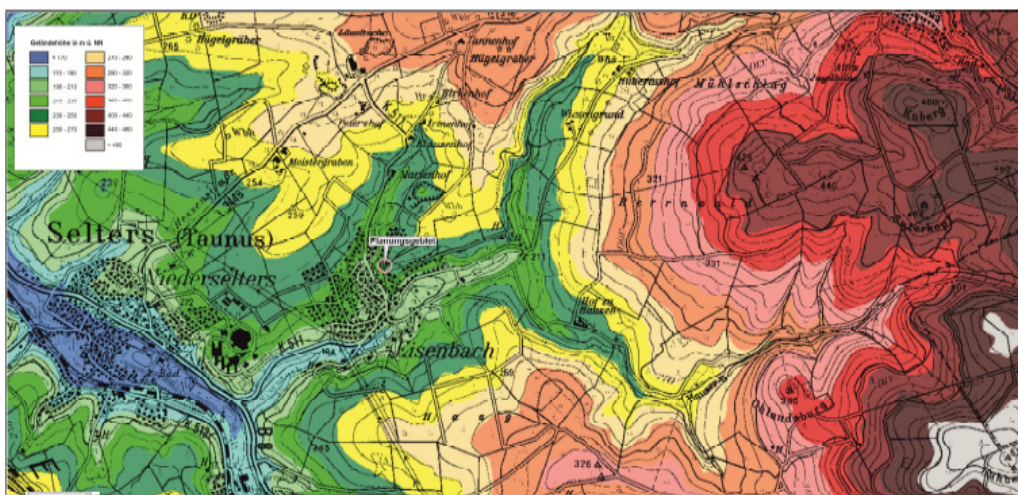


Abb. 3: Ausschnitt aus der TK 1:50.000 mit Höhenschichten

3 Klimaökologische Funktionsabläufe im Umfeld des Planungsgebietes

Wie der **Abbildung 4** zu entnehmen ist, herrschen in Eisenbach (Ortszentrum) reliefbedingt im Allgemeinen Winde aus ost-südöstlichen bis südsüdöstlichen und westlichen bis nordwestlichen Richtungen vor. Windgeschwindigkeiten über 2 m/s, die eine intensive Belüftung des Ortsgebietes ermöglichen treten vorwiegend bei Winden aus südöstlichen Richtungssektoren auf.

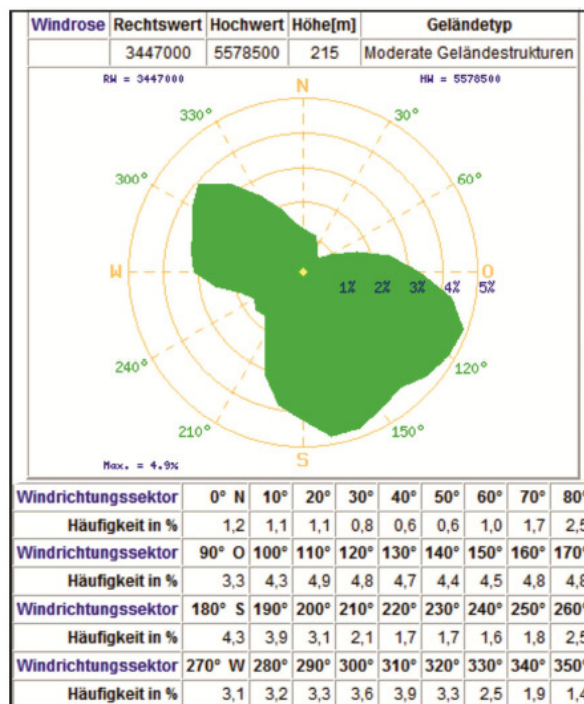


Abbildung 4: Windrose Eisenbach (HLUG)

Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt im Planungsumfeld ca. 3.0 m/s (siehe Umwelttals Hessen), wobei am Tag durch den allgemein intensiveren vertikalen Luftaustausch gegenüber den Nachtstunden höhere Windgeschwindigkeiten zu erwarten sind.

An Strahlungstagen mit geringer Bewölkung (ca. 25% der Tage im Jahr) wird das Ventilationsgeschehen in den Nachtstunden vermehrt durch lokal und regional angelegte Luftströmungen bestimmt, die im Planungsgebiet und in dessen Umfeld einen markanten tagesperiodischen Windrichtungswechsel bewirken. Sie sind auf nächtliche Kaltluftströmungen zurückzuführen, die bioklimatisch von besonderer Bedeutung sind. Insbesondere an heißen Sommertagen forcieren sie die nächtliche Abkühlung.

Nächtliche Kaltluft entsteht durch Ausstrahlung des Bodens in klaren und wind-schwachen Nächten. Die bodennahe Kaltluftschicht wächst im Laufe einer Strahlungsnacht allmählich bis in größere Höhen an. Da kalte Luft schwerer ist als die darüber lagernde warme Luft, fließt die Kaltluft hangabwärts bzw. talabwärts dem Gefälle folgend ab. Strömungshindernisse wie dichte Gehölzstrukturen und langgestreckte Gebäuderiegel können lokal zu Kaltluftstaus führen.

In ebenem, abflusslosem Gelände steigt die Höhe der Kaltluftschicht je nach Art der ausstrahlenden Fläche (Wald, Wiese, Ackerland etc.) und abhängig von der Größe des Kaltlufteinzugsgebietes um ca. 5 – 15 m pro Stunde an. Als grobe Faustformel kann man eine Höhenzunahme der Kaltluftschicht von 10 m pro Stunde ansetzen.

Das Kaltlufteinzugsgebiet des Eisenbachtals beträgt ca. 7 km². Zusätzlich gelangt Kaltluft über das Hauserbachtal in den Talzug südlich des Planungsgebietes. Das Talgefälle entlang des Eisenbachs zwischen Waldstraße und Hauser Weg beläuft sich auf ca. 7° und ist somit ausreichend um einen Kaltluftabfluss mit einer Strömungsgeschwindigkeit zwischen ca. 1.0 und 1.5 m/s zu initiieren. Über den angrenzenden vegetationsbedeckten Hangzonen, die auch das Planungsgebiet umfassen, führt die örtliche Kaltluftbildung zur Ausbildung seichter Hangabwinde. Wiesen und Landwirtschaftsflächen bilden auf Grund ihrer geringen Oberflächenrauigkeit die bevorzugten Abflussflächen.

Die vertikale Mächtigkeit der Talkaltluft wird im Laufe der Nacht auf ca. 30 – 40 m ansteigen. Eine größere Mächtigkeit ist infolge des kontinuierlichen Kaltluftabflusses in Richtung Emsbachtal nicht zu erwarten. Die Hangabwinde über den Talflanken weisen in der Regel Mächtigkeiten von ca. 10 – 15 m auf.

Auch im Hangeinschnitt entlang der Kirchstraße / L 511 westlich des Planungsgebietes ist in Strahlungsnächten mit der Entwicklung eines gerichteten Kaltluftstroms zu rechnen. Sein Kaltlufteinzugsgebiet beträgt ca. 1.9 km². Zwischen Klausenhof und der Ortslage Eisenbach beträgt das Talgefälle ca. 15°. Hier kann man von einer durchschnittlichen Mächtigkeit der hangabwärts gerichteten Kaltluftbewegungen von ca. 15 – 20 m ausgehen.

Die o.a. Kaltluftabflusssysteme forcieren in Eisenbach wirksam die nächtliche Abkühlung.

4 Einfluss des Planungsgebietes auf die lokalklimatischen Gegebenheiten von Eisenbach - Bewertung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Planungsgebiet in einer Geländehöhe von ca. 232 m ü.NN und somit ca. 40 m über der Talsohle des Eisenbachs und ca. 32 m oberhalb der Kirchstraße im Ortszentrum von Eisenbach. Das Planungsgebiet, dessen Fläche zusammen mit den nordöstlich anschließenden Wiesen derzeit als kleinräumige Ventilationsachse zwischen dem Gehölzbestand im Süden und der Wohnbebauung im Norden fungiert (siehe **Abbildung 5**), befindet sich somit am oberen Rand der lokalen Kaltluftbewegungen entlang des Eisenbachtals (Nordostwind) und dem Kaltluftabfluss entlang der Kirchstraße / L 511 (Nordwind). Eine markante Barrierewirkung auf die Lokalwinde ist daher auszuschließen. Auch kleinräumig betrachtet wird die nach B-Planentwurf mögliche Bebauung keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte nach sich ziehen. Die verbleibenden Abstände zur benachbarten Bebauung ermöglichen der Kaltluft ein Umströmen. Vermehrte Tendenzen zu örtlicher Kaltluftstagnation sind nicht zu befürchten. Auch die nördlich anschließende Wohnbebauung ermöglicht der Hangkaltluft bereits ein Einsickern.

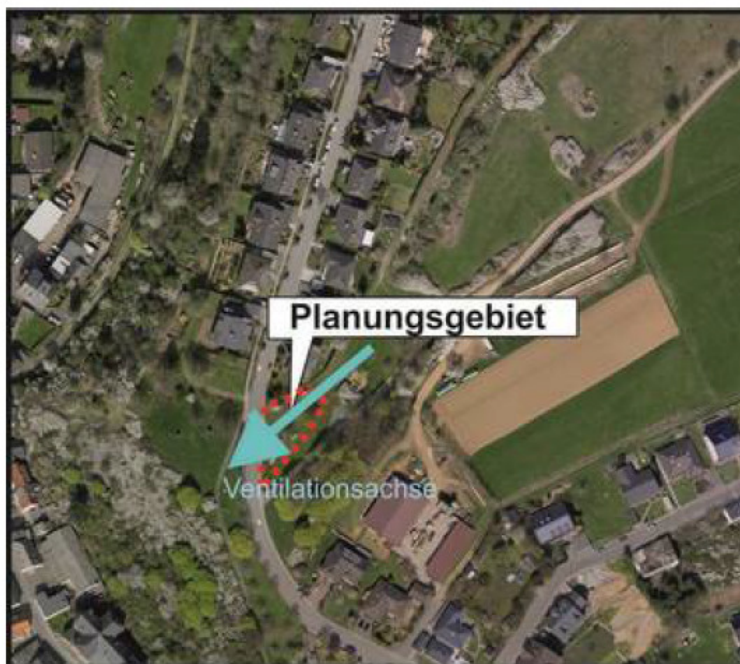


Abbildung 5: Luftbild vom Planungsgebiet und von dessen Umfeld

Durch die Teilüberbauung des Planungsgebietes gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren.

Angesichts der geringen Flächengröße von ca. 850 m² (= 0.012% der Flächengröße des Kaltlufteinzugsgebietes des Eisenbachtals bzw. 0.045% der Flächengröße des Kaltlufteinzugsgebietes des Hangeinschnittes entlang der Kirchstraße / L 511) ist der mit der Planung verbundene Verlust an Kaltluftentstehungsfläche allerdings äußerst gering und für die klimatischen Verhältnisse von Eisenbach von keiner nennenswerten Bedeutung.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf kann daher von klimaökologischer Seite unterstützt werden.



gez. Achim Burst
ÖKOPLANA

Mannheim, den 01.09.2015