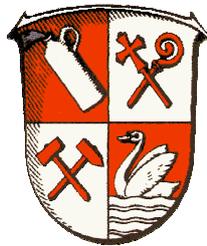




**Begründung zur**  
**1. Bebauungsplanänderung**  
**„Flur 13“**

im Ortsteil Eisenbach  
der Gemeinde Selters  
Kreis Limburg - Weilburg



**Rechtsplan**

**27. Juli 2015**

## **INHALTSANGABE**

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.0 | Veranlassung und Änderungsinhalte ..... | 1 |
| 2.0 | Verfahren .....                         | 2 |
| 3.0 | Lage und Abgrenzung des Gebietes.....   | 3 |
| 4.0 | Textliche Festsetzungen .....           | 4 |
| 5.0 | Umweltbezogene Auswirkungen.....        | 6 |

## 1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Der Planung zugrunde liegt der ursprüngliche Bebauungsplan „Flur 13“, aus dem Jahr 1968.

Im Bebauungsplan „Flur 13“ Gemarkung Eisenbach, Flur 13, Flurstücke 63 -74 (Änderungsbereich), ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,7 offener Bebauung bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Für die beschriebenen Grundstücke hat sich die Notwendigkeit einer Überplanung ergeben, da der rechtskräftige Bebauungsplan Höhenfestsetzungen trifft, die nach aktueller Rechtslage eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke verhindert. Anlass ist der Wunsch eines Anliegers sein bestehendes Wohnhaus ggf. durch Abriss und Wiederaufbau zu modernisieren.

Nach Auffassung des Kreisbauamtes muss nach derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan der Höhenbezugspunkt am niedrigsten vorhandenen Geländeniveau angehalten werden, was einer sinnvollen 2-geschossigen Bebauung unter Wahrung der zulässigen max. Firsthöhe von 9,00 m entgegensteht, da die betroffenen Grundstücke an der „Wiesenstraße“ hangabwärts liegen.

Zur städtebaulichen Ordnung wird die Überplanung der Fläche anhand einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung modifiziert die Festsetzung der derzeit rechtskräftigen Baugrenze entsprechend der Zielsetzung sinnvoll.

Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes werden übernommen.

### Konkret erfolgt folgende Änderung:

- Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes auf Straßenniveau der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Wiesenstraße“.
- Die max. zulässige Firsthöhe von 9 m wird beibehalten.
- Definition der zulässigen Dachformen.

Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca. 785 m<sup>2</sup>.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wurde, auch aufgrund der vorhandenen Topographie, verzichtet. Auf die Höhenentwicklung wird bereits durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe Einfluss genommen.

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

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

Die Änderung berührt nicht das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im rechtskräftigen Plan zum Ausdruck ge-

kommenen, planerischen Willen der Gemeinde Selters umfasst. Die Änderung entspricht vollumfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption. Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung bleibt unverändert.

Die Fläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan. Außenbereich wird für die Änderung nicht in Anspruch genommen.

Die Erschließung ist bereits gesichert durch die Erschließungsstraße „Wiesenstraße“.

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der verschiedenen Versorgungsträger (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt) sind zu berücksichtigen.

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

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Trassen wie bspw. Niederspannungskabel oder ggf. Mitteldruckgasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

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

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

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

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

## 2.0 Verfahren

Vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass von einer Beeinträchtigung von, den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten, Schutzgütern auszugehen ist.

Der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild des basierenden Bebauungsplanes, bleibt von der Änderung unberührt. Die Änderung ist von dem, als

Grundlage dienenden Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst.

Der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren wurde von der Gemeinde Selters am 18.03.2015 gefasst.

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

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

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

Es wird 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**

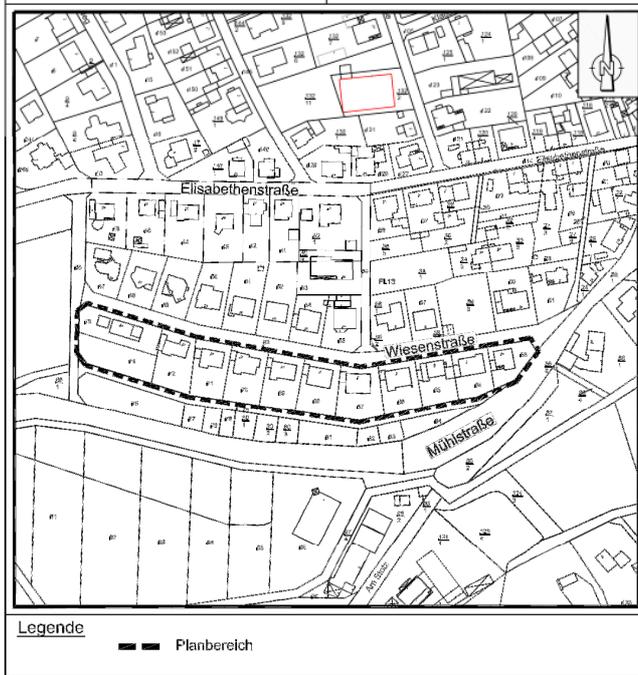
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:  
Selters, Gemarkung Eisenbach, Flur 13, Flurstücke 63 -74 mit einer Gesamtfläche von ca. 785 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird durch die angrenzend bebaute Ortslage des Ortsteiles Eisenbach begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Aktuelle Nutzung:  
ausgewiesenes Baugrundstück

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab



## 4.0 Textliche Festsetzungen

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

Die geänderten Festsetzungen sind zur besseren Übersicht in roter Schrift dargestellt.

Zur besseren Verständlichkeit sind die wesentlichen Festsetzungen hier wiedergegeben.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist, gelten sämtliche weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert und bleiben vollumfänglich erhalten.

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

| Art der baulichen Nutzung                                      | Maß der baulichen Nutzung |                     |                        | Zulässige Nutzung und 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<br>Wohngebiet<br>§ 4 BauNVO                                 | 0,4                       | 0,7                 | -                      | o<br>(offen)  |
|  |                           |                     |                        | Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert. |

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Max. zulässige Firsthöhe  $FH_{max} = 9 \text{ m}$

Max. zulässige Firsthöhe Flach- und Pultdach  $FH_{max} = 7 \text{ m}$

### Definition und Ermittlung von Firsthöhe

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

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes –in der Mitte der Fassade- mit der Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße.

## **3. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

### **1. Dächer**

Die Gebäude müssen mit der Firstseite zur Straße gestellt werden.

Es sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 60° zulässig.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten ansonsten unverändert.

## **C. 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.

## **2. 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.

## **3. Leitungsschutzstreifen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 13“ dargestellte Freileitung im südwestlichen Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Die hier ebenfalls dargestellte geplante Freileitung der RWE mit den entsprechenden Schutzstreifen ist nicht mehr vorgesehen.

**Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.**

## **5.0 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 „Flur 13“ aus dem Jahr 1968

Der Änderungsbereich stellt eine kleine und deutlich untergeordnete Teilfläche (ca. 785 m<sup>2</sup>) des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich ist bereits als Baufläche ausgewiesen und erschlossen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitats-eigenschaft der Baufläche und die biologische Vielfalt sind als durchschnittlich und den bebauten Grundstücken mit Hausgärten entsprechend einzustufen.

Die Fläche stellt sich, wie üblicherweise bebaute Grundstücke, bestockt mit Hausgartenvegetation, hier ubiquitäre Arten dar.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

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 Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche ebenfalls nicht angesehen werden.

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

Südlich, in einiger Entfernung des Geltungsbereiches, fließt der Eisenbach. Gewässer-  
randstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und von einer Beein-  
trächtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete 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 Trinkwasser-  
schutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologi-  
schen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu  
beachten.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes  
Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) befindet sich in  
der Wiesenstraße, Haus Nr. 19, ein ehemaliger Standort der zurückgebauten Hoch-  
spannungsleitung. Der Standort ist saniert. Weitere Altstandorte sind nicht bekannt.

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier erloschenen Berg-  
werksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen  
wurde. Nach den beim Bergamt des RP Giessen vorhandenen Unterlagen haben die  
bergbaulichen Arbeiten and die Fundnachweise außerhalb des Planungsbereiches  
stattgefunden.

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

aufgestellt:

Selters, den 27. Juli 2015

Für die Gemeinde Selters

Weinbach, den 27. Juli 2015

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

---

B. Hartmann  
(Bürgermeister)

---

Heike Mendel  
(Dipl.-Ing.)