

B e g r ü n d u n g

=====
zum Bebauungsplanentwurf "Laubusfeld, Stufe 1, teilw. Flur 1, beiderseits des Laubusweges" (früher "Laubusfeld") der Gemeinde Selters, Ortsteil Haintchen.

1. Allgemeines

Im Ortsteil Haintchen stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung, um den Eigenbedarf abdecken zu können.

Die Gemeindevertretung von Selters hat daher bereits in ihrer Sitzung am 11.7.1979 beschlossen, für das Gebiet im Laubusfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zunächst ein Entwurf erstellt, der die Bezeichnung "Laubusfeld" trug und dessen Geltungsbereich die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters vom 2.10.1982 dargestellten Baustufen I und II umfaßte.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG ergab die Notwendigkeit, den Geltungsbereich auf die Baustufe I zu reduzieren und dafür die öffentliche Grünfläche (Festplatz) und die Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten, Feuerwehrgerätehaus) zwischen Röderweg und Wolfenhäuser Weg in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Durch die Veränderung des Geltungsbereiches erschien auch eine Präzisierung der Bezeichnung des Planentwurfes geboten. Die Bezeichnung "Laubusfeld" wurde daher ergänzt durch die Bezeichnungen "Stufe 1, teilweise Flur 1, beiderseits des Laubusweges."

Die Gemarkung Haintchen liegt im Landschaftsschutzgebiet "Taunus" und innerhalb des Naturparks "Hochtaunus"

2. Städtebauliche Festsetzungen

Die bereits im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der Belange der vorh. landwirtschaftlichen Betriebe dargestellten gemischten Bauflächen werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

In diesem MD sollen in erster Linie Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen untergebracht werden. Es sind aber auch sonstige Wohngebäude zulässig. Die künftigen Bewohner dieser Wohngebäude müssen jedoch die in einer landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde üblichen, von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen in Kauf nehmen.

Nördlich des Laibusweges, im Anschluß an das MD, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Fläche zwischen Röderweg und Wolfenhäuser Weg durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (ÖG), mit integriertem Parkplatz als Festplatz und einer Fläche für Gemeinbedarf (FG) für ein Feuerwehrgerätehaus und einen Kindergarten mit Spielplatz, geordnet.

Während der Spielplatz am Kindergarten für Kleinkinder bis zu 6 Jahren zur Verfügung steht, kann der Festplatz auch als Bolzplatz für größere Kinder genutzt werden.

Entsprechend der ortsüblichen Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für sämtliche Bauflächen einheitlich festgesetzt und zwar

Zahl der Vollgeschosse:	2 als Höchstgrenze
Grundflächenzahl :	0,4
Geschoßflächenzahl :	0,5 bei 1-geschossiger Bauweise und 0,8 bei 2-geschossiger Bauweise.'

Die Straßenabstände werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die im Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung liegenden Baugrenzen erst nach der Verkabelung dieser Freileitung wirksam werden.

3. Gestaltungsvorschriften

Das Ortsbild wird durch eine überwiegend 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern in Schiefereindeckung geprägt.

Es werden daher geneigte Dächer mit 20 ° bis 45 ° Neigung vorgeschrieben, die mit einem harten Material in dunklem Farbton einzudecken sind. Diese Festsetzungen erlauben den Einbau von Solarzellen.

Das ortsfremde Pultdach wird nicht zugelassen, dagegen können Nebengebäude und Garagen als Flachdächer ausgebildet werden. Der mögliche Flachdachanteil eines Hauptgebäudes wird auf 30 % begrenzt. Es handelt sich um ein Baugebiet, das sehr exponiert auf einem Höhenrücken liegt und langfristig den Ortsrand bilden wird.

Neben den unter Punkt 4. beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen und der festgesetzten offenen, zur freien Landschaft traufständigen Bauweise werden zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt, um eine Horizontüberschneidung durch einzelne Gebäude zu vermeiden und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erzielen.

Die Tiefe der Vorgärten beträgt mind. 5,00 m. Es bietet sich daher an, diese Vorgärten zu gestalten und optisch als Straßenbegleitgrün in den Straßenraum einzubeziehen. Aus diesem Grund wird die Höhe der Straßeneinfriedigung und die der seitlichen Einfriedigungen im Vorgartenbereich auf max. 1,00 m begrenzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Jede Bauflächenausweisung bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft. Es sind daher entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In diesem Fall ist die Bebauung von Norden her besonders weit einsehbar.

Als Übergang zur freien Landschaft wird deshalb eine 5,00 m breite Pflanzfläche gemäß § 9 (1) 25 a BBauG für das Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Darüber hinaus wird vorgeschrieben, mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

In den Vorgärten ist auf jedem Bauplatz mindestens 1 Baum und bei über 25,00 m breiten Grundstücken sowie bei Eckgrundstücken mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Zusammen mit den Gestaltungsvorschriften ist somit gewährleistet, daß die Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen in den Straßenraum einbezogen werden.

Auf eine Alleebepflanzung kann daher auch aus Kostengründen verzichtet werden, da die Vorgärten hier in gewissem Umfang die Funktion des Straßenbegleitgrüns übernehmen können.

Folgende Gehölze können hier Verwendung finden:

Feldahorn	- Acer campestre
Bergahorn	- Acer p euplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Quercus petraea
Salweide	- Salix caprea
Eberesche	- Sorbus aucuparia

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den vorhandenen Laubweg, der noch entsprechend auszubauen ist. Dieser Weg wurde im Rahmen der Flurbereinigung ausgewiesen und dient neben seiner Funktion als Wohnsammelstraße auch dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft wurden berücksichtigt.

Für die Energieversorgung wurde im Einvernehmen mit dem Stromversorgungsunternehmen der Standort einer Trafo-Station festgesetzt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungssystem und wird sichergestellt. Die geforderten Mindestwerte der Brandschutzverordnung werden erfüllt.

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden in einem nach § 44 HWG zu genehmigenden Entwurf nachgewiesen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

Auch hier ist noch ein baureifer Entwurf zu fertigen und zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

Es ist vorgesehen, die Ortslage Haintchen an die vorhandene Kläranlage des Abwasserverbandes "Mittlere Ems" anzuschließen. Der Zeitpunkt des Baus des erforderlichen Anschlußsammlers steht noch nicht fest.

Auf den Einbau von Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 kann daher vorerst noch nicht verzichtet werden.

Die Erschließungskosten betragen:

Straßenbau	:	252.000,--	DM
Kanal	:	152.000,--	DM
Wasserleitung	:	76.000,--	DM.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde ist bemüht, die Grundstücke zu erwerben und entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan aufzuteilen. Sollten die Bemühungen scheitern, wird eine Baulandumlegung gemäß § 45 BBauG durchgeführt.