

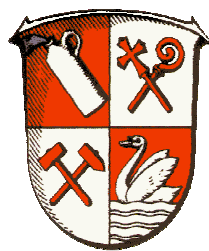
**Begründung zur  
Bebauungsplanänderung und  
der zugehörigen  
Flächennutzungsplanänderung**

**„Flur 21“**

**für den Bereich**

**„Hermesbachstraße“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**Rechtsplan**

**24. Oktober 2017**

## INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung .....	1
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes .....	2
3.0	Übergeordnete Planungen .....	2
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
3.2	Landschaftsplan .....	3
3.3	Vorgaben des Regionalplanes .....	3
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik .....	4
5.0	Städtebauliches Konzept.....	5
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB .....	5
5.2	Begründung der Festsetzungen .....	5
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	6
5.2.3	Grünordnung .....	6
5.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.0	Verkehrstechnische Erschließung .....	7
7.0	Belange des Immissionsschutzes .....	7
8.0	Wasserwirtschaftliche Belange .....	8
8.1	Wasserversorgung .....	8
8.2	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete .....	8
8.3	Überschwemmungsgebiete.....	9
8.4	Oberirdische Gewässer .....	9
8.5	Niederschlagswasser, Bodenversiegelung .....	9
8.6	Abwasserableitung.....	9
8.7	Abwasserreinigung .....	9
8.8	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle .....	9
9.0	Energieversorgung .....	10
10.0	Telekom.....	11
11.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	11
12.0	Belange der Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege .....	12
13.0	Belange der Abfallwirtschaft .....	12
14.0	Belange des Bergbaues.....	12
15.0	Belange der Gleichstellung .....	12
16.0	Belange des Brandschutzes .....	13
17.0	Bahn.....	13
18.0	Kampfmittelräumdienst .....	13
19.0	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
20.0	Flächenbilanz.....	20
21.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung.....	20
22.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....	21

<b>23.0</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung .....</b>	<b>22</b>
23.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt .....	22
23.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch).....	22
23.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial .....	23
23.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.....	24
23.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen .....	24
<b>24.0</b>	<b>Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen.....</b>	<b>24</b>
24.1	Ausnahmegenehmigung wegen Beeinträchtigung und Beseitigung eines Streuobstbestandes .....	25
<b>25.0</b>	<b>Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser).....</b>	<b>26</b>
	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung (Auswahl) .....	27

## 1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Für den Planbereich in der Gemarkung Niederselters liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Flur 21“ aus dem Jahre 1969 vor.

Zwischenzeitlich wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit der Bauleitplanung „Flur 21“, für den Bereich „An den Birken“ bereits eine Änderung vorgenommen. Zur Lösung des Immissionskonfliktes zwischen Gewerbe und Wohnen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf dem betroffenen Grundstück eine städtebauliche Gliederung in Gewerbefläche, Mischbaufläche zu der angrenzenden Wohnbaufläche vorgenommen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Gliederung bauplanungsrechtlich übernommen. Somit konnte konfliktfrei eine zusätzliche überbaubare Fläche im beplanten Innenbereich mobilisiert werden. Hier wurde eine mischgebietstypische Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, etabliert.

Inzwischen hat sich weiterer Bedarf zur Änderung des Bereiches ergeben.

Die vorliegende Planfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Flur 21“. Dargestellt ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft.

Die Gemeinde Selters betreibt mit Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2010 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Flur 21 - Bereich Hermesbachstraße“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niederselters. Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine konkrete Nachfrage Niederselterser Bürger nach Bauland.

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung stehen im Ortsteil Niederselters keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Planung berücksichtigt daher insbesondere § 1 Abs. 6 BauGB, der unter Nr. 2 folgende Aussage trifft:  
*„ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ sind insbesondere zu berücksichtigen.*

Ziel der Planung ist es, eine private Wohnbauentwicklung gemäß BauNVO im direkten Anschluss an den momentanen Ortsrand innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des derzeit hier rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flur 21“ zu ermöglichen. Die Fläche schließt sich konkret direkt an vorhandene Wohnbebauung, bzw. an ausgewiesene Gewerbe- und Mischgebietsflächen an.

Zur städtebaulichen Regelung dieses Bereiches soll die Bebauungsplanänderung aufgestellt werden, die insbesondere auch den Immissionsschutz im Städtebau beachtet.

In diesem Zusammenhang soll eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandarrondierung mit Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche und damit verbunden einer leistungsfähigen Ortsrandeingrünung erfolgen.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ortsteil Niederselters der Gemeinde Selters ist am Emsbachtal, im Landkreis Limburg-Weilburg, in der Planungsregion Mittelhessen an der Bundesstraße B 8 gelegen.

Der ca. 0,33 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Südwesten von Niederselters und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederselters  
Flur 3, Flurstück 117 tlw.

## 3.0 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

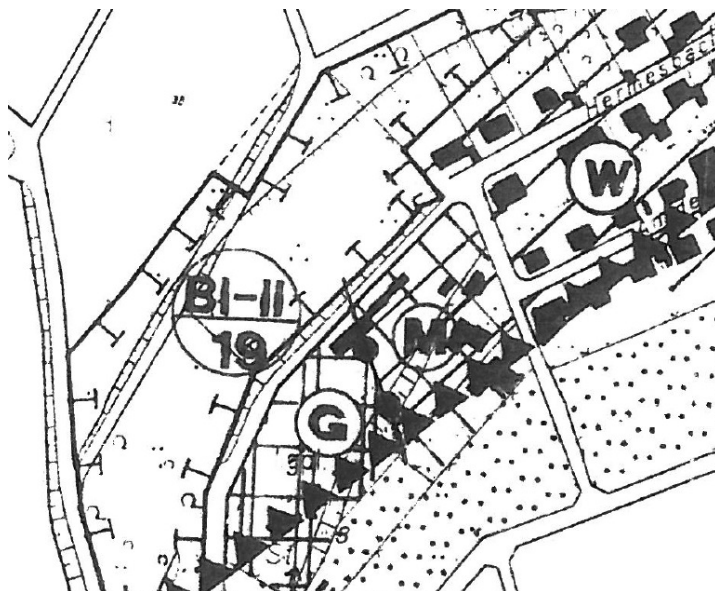
In dem zurzeit rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters, welcher vom zuständigen Regierungspräsidium in Gießen mit AZ.: III 31.1 – 61 d 04/01 –Selters – 2 – FNP am 20.03.2003 genehmigt wurde, ist das zu beplanende Gebiet als Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 5 (2) Nr. 10 und (4)] dargestellt.

Der Übergeordnete Regionalplan 2010 weist hier jedoch ein Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Siehe auch Ziff. 3.3.

Weiterhin liegt der Planbereich in einer großräumig dargestellten Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen i.V. mit Flächen unter denen Bergbau umgeht, Bereich oberflächennaher Lagerstätten.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem FNP entwickelt wird.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



### 3.2 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt innerhalb einer größeren Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das zu bebauende Gelände stellt ein kleineres Teilkompartiment in einem südöstlichen Randbereich dieser Fläche dar.

Konkret ist hier das Biotop Nr. 19 dargestellt, mit einer Werteinstufung I – II. Dieses Biotop wird beschrieben als Brachfläche mit verschiedenen Sukzessionsstadien, hier Gehölze, Stauden i. V. m. Hecken und Streuobstfragmenten.

### 3.3 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.



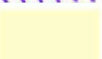
Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Gemeinde Selters folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität:	Selters OT Niederselters: Kleinzentrum
Strukturraum:	Ordnungsraum
Freizeit/ Erholung:	kein Erholungsschwerpunkt
Siedlungszuwachsflächen:	zwischen Niederselters und Eisenbach
Gewerbezuwachsflächen:	keine

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan 2010, ohne Maßstab



#### Legende, Darstellungen in der Plankarte:

	Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)
	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

Dargestellt für das Plangebiet ist hier ein Vorranggebiet Siedlung Bestand.  
 Der Maßstab des ROP lässt keine genaue Aussage darüber zu, ob das Plangebiet auch überlagert wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nach Einschätzung des Verfassers liegt das Plangebiet jedoch genau am südlichen Rand außerhalb des dargestellten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

#### 4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Flur 21“ für den Bereich „Hermesbachstraße“
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
Lage	südwestlicher Ortsrand
Fläche	ca. 0,33 ha
Topographie	ausgeprägte südostexponierte Hanglage
Aktuelle Nutzung	Nutzgarten, Stein und Beerenobst, Streuobstfragmente hier: Obst-Halbstämme, Grünland, Gehölzstrukturen
Umgebungsnutzung	Wohngebiet; Gewerbe- und Mischgebiet
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB]
L-Plan	Grünland Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB]
Biotop gem. § 30 BNatSchG 2010	Biotop Nr. 19, Landschaftsplan
Wald (gem. Waldabstandserlass i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	kein Aussiedlerhof im Umfeld vorhanden
Gewerbe-Wohngebiete	Gewerbefläche, mit Schalleistungspegel belegt, in der Nachbarschaft. Keine Konflikte (Gutachten)
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht vorhanden
Bergbau	Erloschenes Bergwerksfeld, bergbauliche Arbeiten außerhalb des Plangebietes (Akte RP Gießen)
Altlasten	nicht bekannt

Erschließung	Anbindung an „Hermesbachstraße“
Besonderheiten	nicht vorhanden

## 5.0 Städtebauliches Konzept

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

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt, das gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Innerhalb der ca. 1.245 m<sup>2</sup> großen Baufläche sollen 2 Baugrundstücke zur privaten Nutzung entstehen.

Es soll eine lockere Wohnbebauung mit ausreichendem Verdichtungsgrad erfolgen. Hierfür wird festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit max. zwei selbstständigen Wohneinheiten errichtet werden können.

Für die Festlegung der Gebäudedimensionen findet die bauliche Umgebung Berücksichtigung. Hier findet sich zweigeschossige offene Bebauung. Um eine nahtlose Anpassung an die vorhandene Ortslage zu erreichen, ist eine Entwicklung des Gebietes zum Allgemeinen Wohngebiet angedacht.

Die vorgesehene bauliche Nutzung soll den Erhalt bzw. die Neuanlage ausreichend großer Frei- und Grünflächen ermöglichen. Dort sind auch Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Für den, zur Realisierung der Planung in Anspruch genommenen Teilbestand eines Streuobstbestandes wurde im Vorfeld ein Antrag über eine erforderliche Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt und mit Datum vom 18.10.2012 genehmigt.

Das Ziel der Planung ist es, den Ortsrand unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB durch Neuausweisung einer Wohnbaufläche zu arrondieren, wobei sich auch eine sinnvoller Erschließungszusammenhang ergibt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Zur städtebaulichen Regelung dieses Bereiches soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der insbesondere auch den Immissionsschutz im Städtebau beachtet.

### 5.2 Begründung der Festsetzungen

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ausgeschlossen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ebenso werden die gem. § 4 BauNVO im Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 insgesamt ausgeschlossen, da sie



im Zusammenhang mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden, noch der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortsteiles entsprechen.

Da in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, und eine entsprechende Ansiedlung auch von der Gemeinde Selters nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, werden nur solche Betriebe ausgeschlossen, deren Baulichkeiten und Nutzungen erfahrungsgemäß ein Wohngebiet im Gesamtcharakter beeinträchtigen können und auch immissionsschutzrechtlich erfahrungsgemäß zu Konflikten führen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht werden kann, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weiterer nicht absehbarer Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen des Betriebes grundsätzlich sehr kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen. Ausgeschlossen werden daher Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzzereien gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO.

Real sollen hier ausschließlich Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten verwirklicht werden.

### **5.2.2 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 max. zulässige GRZ wird auf 0,4 festgelegt und schöpft somit im Sinne einer sinnvollen Innenverdichtung die Möglichkeiten der BauNVO aus. Hierzu werden Anpflanzungsfestsetzungen auf den Baugrundstücken aufgenommen, die gewährleisten, dass strukturreiche Hausgärten entstehen, die auch entsprechende ökologische Qualitäten aufweisen.

Es wird auch festgelegt, dass max. 2 Vollgeschosse entstehen können. Aufgrund der vorhandenen topographischen Hanglage wird eine max. Firsthöhe von 10,50 m sowie eine max. Außenwandhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern von 7,50 m festgelegt. Zur Einordnung des Hauses in das baugrundstückbezogene Höhenniveau wurden die Bezugspunkte auf das vorhandene Gelände bezogen, so dass die visuell wirksamen Fassadenansichten in den Grundzügen einheitlich gestaltet werden.

Es ist eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Je Grundstück dürfen max. 2 selbständige Wohneinheiten errichtet werden, um die im Plan getroffenen Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr einhalten zu können und so einem erhöhten PKW-Aufkommen entgegenzuwirken, welches die Wohnqualität im Plangebiet deutlich verschlechtern würde. Nebenanlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.2.3 Grünordnung**

Zur Einbindung des künftigen Neubaugebietes in die umgebende Landschaft, wird im Westen und Nordwesten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Durch diese konkrete Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Obstgehölzen werden Vorgaben aus dem Landschaftsplan übernommen und in ihrer Umsetzung gesichert.

Zur grünordnerischen Durchstrukturierung wurden Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung des Bereiches getroffen.

#### **5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und an die bestehende Ortslage erfolgt über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 der Hess. Bauordnung. Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bezüglich der Dachformen und Farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt. Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der exponierten Lage werden glänzende und reflektierende Dach- und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

### **6.0 Verkehrstechnische Erschließung**

Der betroffene Bereich wird südöstlich mittels einer Zufahrt an die Erschließung „Hermesbachstraße“ angebunden.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. den Baulastträgern der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs sind ausgeschlossen.

### **7.0 Belange des Immissionsschutzes**

Bezüglich des Immissionsschutzes liegt für den in direkter Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Bereich (Bebauungsplan „Flur 21 - An den Birken“) bereits ein aktuelles Gutachten der GSA-Limburg GmbH/Schallschutzprüfstelle vor, dessen zusammenfassende Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden:

#### **Gutachten P 11009 vom 25.02.2011 Zitat:**

*„Der Auftraggeber plant im Bereich der „Hermesbachstraße“ in der Gemeinde Selters, OT Niederselters in der Nachbarschaft einer Mischbaufläche/ingeschränkten Gewerbegebietsfläche /1/ eine Wohnbaufläche auszuweisen.*

*Für die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche wurde zur immissionsverträglichen Entwicklung mit der bestehenden benachbarten Wohnbebauung eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen. Für die in diesem Bebauungsplan gekennzeichneten Gewerbegebietsteilflächen wurden Emissionskontingente von*

$GE_e-1$	$LEK_{tags}$ $LEK_{nachts}$	$60 \text{ dB(A)/m}^2$ , $45 \text{ dB(A)/m}^2$ ,
$GE_e-2$	$LEK_{tags}$ $LEK_{nachts}$	$57 \text{ dB(A)/m}^2$ , $43 \text{ dB(A)/m}^2$ ,

festgelegt.

Für die nunmehr vorgesehene WA-Fläche - nordwestlich der Mischbaufläche/ $GE_e-2$ -Fläche angeordnet - soll geprüft werden, inwieweit durch die im Bebauungsplan „In den Birken“ vorgenommene Emissionskontingentierung auch hier der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete

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

eingehalten werden kann.

Planungsrechtlich stellt die Ausweisung der WA-Fläche „Hermesbachstraße“ eine „heranrückende Wohnbebauung“ an die Gewerbegebietsflächen dar.

Die auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen für das Plangebiet „Hermesbachstraße“ zeigen, dass auch hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Umsetzung der für die Planung zur Verfügung stehenden Emissionskontingente erreicht werden kann.

Über diese planungsrechtlichen Schallschutzmaßnahmen hinausgehende bauliche Schallschutzmaßnahmen werden hierzu nicht erforderlich.“

## 8.0 Wasserwirtschaftliche Belange

### 8.1 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung einschließlich Brandschutz wird für das Plangebiet noch ordnungsgemäß für neue Nutzungen hergestellt. Die Haupteinschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Hermesbachstraße“. Eine Druck-Prüfung bei der Süwag Runkel wurde in Auftrag gegeben.

Der hydraulische Druck der Trinkwasserleitung wurde, nach Bau einer Verbindungsleitung DN 150 zwischen der Klosterstraße und der Hermesbachstraße, im Dezember 2015 überprüft. Im oberen Bereich der Straße "An den Birken" stehen nach Messprotokoll 54 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

### 8.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aus hydrogeologischer Sicht ist vorsorglich der jeweilige Betreiber der Mineralwasserbrunnen von Niederselters über das Bauvorhaben zu informieren, da Auswirkungen auf die Brunnen nicht in jedem Fall auszuschließen sind. Bei tiefen Baugruben und Bohrun-

gen (Brunnen, Erdwärmesonden, Gründungspfähle) kann aufsteigendes CO<sub>2</sub>-haltiges Mineralwasser und CO<sub>2</sub>-Gas angetroffen werden.

### **8.3 Überschwemmungsgebiete**

Rechtskräftig ausgewiesene oder tatsächliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### **8.4 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer oder deren Uferbereiche sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

### **8.5 Niederschlagswasser, Bodenversiegelung**

Die Inhalte des Hessischen Wassergesetzes bezüglich der Behandlung von anfallendem Niederschlagswasser sind nachrichtlich in die Festsetzung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Es ist mindestens 3,00 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bei den zukünftigen Bauprojekten ist vom Vorhabensträger zu beachten, dass Oberflächen- bzw. Dränleitungen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden dürfen.

### **8.6 Abwasserableitung**

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes wird noch durch einen Anschluss an das vorhandene Mischsystem sichergestellt.

### **8.7 Abwasserreinigung**

Aufgrund seiner Kleinräumigkeit ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf die Abwasserreinigung und Reinigungsleistungen der Kläranlage Niederselters hat.

### **8.8 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle**

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

(HLNUG) sind innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte registriert, auch sonst liegen hier keine Informationen über Altstandorte in diesem Bereich vor. Sonstige Altlasten, Altablagerungen oder 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 bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger werden zukünftig vom Vorhabensträger beachtet. Soweit Planungen beabsichtigt sind, die diese Einrichtungen tangieren, wird der Vorhabensträger frühzeitig mit dem Versorgungsträger Kontakt aufnehmen, um die Maßnahmen abzustimmen. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Niederspannungskabel, müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Bei den Versorgungsstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln Ausgabe 1989 ist zu beachten. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.

Es wird auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von 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 mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes 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.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen 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 bei dem Versorgungsträger einzusehen.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus der „Hermesbachstraße“ möglich.

Die Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz in der „Hermesbachstraße“ möglich.

## 10.0 Telekom

Der Bereich kann an das Netz der Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 Trassen sind nachrichtlich in den Plan übernommen und dargestellt.

Sollten die im Planbereich liegenden 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. Vor Baubeginn ist von der Telekom eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich, wird das östlich gelegene Grundstück von einem Kabel der Telekom belegt. Dieses wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Telekom umverlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L, Ste.- Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Es ist daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

## 11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht vorgesehen, da diese im Umfeld ausreichend vorhanden sind.

## 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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. zu sichern.

## 13.0 Belange der Abfallwirtschaft

Für das Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen. Die Abfallentsorgung kann sichergestellt werden.

In der Verlängerung der Hermesbachstraße ist keine ausreichend groß bemessene Wendeanlage für übliche Abfallsammelfahrzeuge vorhanden. Dieser Straßenabschnitt darf deshalb nicht mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Zur Abfallentsorgung für die neu geplante Wohnbebauung sind daher die Abfälle am Tage der Abfuhr durch die Anlieger vor der Hausnummer 34 zur Abholung bereitzustellen.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 10.12.2015, der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfall-einstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

## 14.0 Belange des Bergbaues

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den beim RP Gießen vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

## 15.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, das allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

## 16.0 Belange des Brandschutzes

Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind - auch im verkehrsberuhigten Bereich - ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehruzufahrten und –Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl  $< 0,6$  ist eine Löschwassermenge von 800 l/min bzw. 48 m<sup>3</sup>/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Der hydraulische Druck der Trinkwasserleitung wurde, nach Bau einer Verbindungsleitung DN 150 zwischen der Klosterstraße und der Hermesbachstraße, im Dezember 2015 überprüft. Im oberen Bereich der Straße "An den Birken" stehen nach Messprotokoll 54 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Der erforderliche Brandschutz ist daher gewährleistet.

## 17.0 Bahn

Vorliegende Planung ist nicht geeignet die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf Bahnstrecken zu gefährden. Die nächste Bahnstrecke liegt Luftlinie ca. 400 m vom Plangebiet entfernt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

## 18.0 Kampfmittelräumdienst

Es liegen der Gemeinde keine diesbezüglichen Verdachtsmomente vor. Sollten sich während der Bauarbeiten Verdachtsmomente bzgl. des Vorkommens von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.



## 19.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO			
	§ 19 Grundflächenzahl GRZ	§ 20 Geschossflächenzahl GFZ	§ 20 Zahl der Vollgeschosse Z	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990				Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)  Zulässig gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) 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 Anlage [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Höhe für Pult- und Flachdächer = 7,50 m  
 Maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) = 10,50 m

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 vorhandene natürliche Geländeniveau.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Zulässigkeit von Einzelhäusern [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 separate Wohnungen errichtet werden.

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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports, Stellplätze, sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.  
Talseitig sind Einfriedungsmauern bis max. 1,50 m einschl. Sockel zulässig.  
Nebenanlagen gem. § 14 sind zulässig.

### **7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 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 30 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung, oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hier anzurechnen.
- b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste der Bebauungsplanänderung zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume und Sträucher ist die DIN 18929 zu beachten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit Hochstämmen Stammumfang 16–18 cm vorzunehmen.  
Im Südwesten und Nordwesten ist der im Bestand vorhandene Bereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Laut Planzeichnung sind 13 Obstgehölze zum Ausgleich für partiell in Anspruch genommene Streuobstbestände zu pflanzen. Die eingezeichneten Pflanzstandorte können bei Ausführung bis zu 2 m variieren.
- d) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen.  
Düngung + Pestizideinsatz ist unzulässig  
Grünlandbewirtschaftung frühestens nach dem 15. Juli  
Mindestens 1-malige Mahd pro Jahr, max. 2-schürige Mahd

### 7.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

### 7.5 Artenschutz

Auf jedem Baugrundstück sind je 2 Fledermausquartiere (Flachkasten, Rundkasten etc.) zu installieren.  
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Fläche sind je 3 Nistkästen und Halbhöhlen in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.

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

### **1. Bauform**

#### **1.1 Dächer**

- Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25 - 60° zulässig.
- Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern können begrünt werden.

- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun und dunkelrot zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

## 1.2 Fassaden

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

## 2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt.

## C. **Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

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. § 37 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 Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Es ist mindestens 3,00 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

2. Regenwasserspeicher sind mit mind. 3,00 m<sup>3</sup> Speichervolumen 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 außerdem 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.
4. Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von stellenweise tiefreichend verwitterten Tonschiefem und Sandsteinen des Mitteldevons, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß den rechtlichen Bestimmungen empfohlen.

## **D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme**

### **1. Denkmalschutz [§ 20 -25 HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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. 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. Verlegen von Leitungen**

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

### **4. Abfallwirtschaft**

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

### **5. Oberirdische Verlegung**

Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig, um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.

## **6. Verwendung von Bodenaushub**

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.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" Stand 10.12.2015 der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

## **7. Energieeinsparung**

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 ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

## **8. Retentionszisternen**

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

## **9. 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.

## **10. DIN Normen**

Die DIN 18929 wird im Bauamt der Gemeinde Selters vorgehalten.

## **11. Gründung**

Die verwitterten Tonschiefer sowie die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

## 20.0 Flächenbilanz

### Planung:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>= 3.295 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Baufläche WA</u></b>	<b>= 1.245 m<sup>2</sup></b>	
bebaubar gem. GRZ 0.4		= .498 m <sup>2</sup>
Freifläche		= 747 m <sup>2</sup>
davon Zufahrten und Stellplätze etc. max. .249 m <sup>2</sup> davon Freifläche min. .498 m <sup>2</sup>		
<b><u>Verkehrsfläche</u></b>	<b>= 5 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft</u></b>	<b>= 2.045 m<sup>2</sup></b>	

### Bestand

- <b>Gesamtfläche</b>	<b>3.295 m<sup>2</sup></b>
- Bauliche Anlagen	35 m <sup>2</sup>
- Asphalt/Platten	110 m <sup>2</sup>
- Nutzgarten	775 m <sup>2</sup>
- Streuobst	1.790 m <sup>2</sup>
- Gehölz	40 m <sup>2</sup>
- Ruderalflur	545 m <sup>2</sup>

## 21.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

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

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

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

## 22.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 und § 9 Abs. 1, Nr. 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 auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

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

<i>W</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)</i>
<i>B</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials</i>
<i>L</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes</i>
<i>K</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene</i>

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.

W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.

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 Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

K Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.



- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- W, B, L, K Auf mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung, oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- W,L,K Auf Dächern mit 0 - 10° Dachneigung (Nebengebäude, Garagen) kann 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.
- W,B,L,K Im Südwesten und Nordwesten sind Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten.
- B Anbringen von Fledermauskästen und Nistkästen.

## **23.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung**

### **23.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt**

- Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von

498 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche

Ca. 15 % können zukünftig zusätzlich der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung vollständig entzogen werden. Dieser Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung einer verminderten Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

### **23.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)**

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 (ca. 15 % des Plangebietes Vollversiegelung) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	0,3° C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	0,6° C
mittleres: Tagesminimum	0,9° C
mittleres Tagesmaximum:	0,45° C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind. Insbesondere ist bei der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches keine nachhaltige Veränderung zu erwarten.

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 nur geringen und aus gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus vernachlässigbaren bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

### **23.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial**

Die vorbereitete zusätzliche Versiegelung befindet sich zwar innerhalb einer, im Flächennutzungsplan (2003) dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nimmt hier aber eine untergeordnete Fläche randlich dieses Bereiches ein. Die übergeordnete Planungsebene (Regionalplan Mittelhessen 2010) stellt hier jedoch bereits ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

Das Plangebiet ist maßgeblich geprägt durch gärtnerische Nutzung (Beerensträucher und Gemüsebeete). Im nordwestlichen Bereich stockt Kern- und Steinobst, weitgehend Halbstämme.

Die Planung versucht, die Streuobstfragmente weitgehend zu erhalten. Der partiell durch die Planung in Anspruch genommene Teil des vorhandenen Streuobstbestandes wird gem. Antrag nach § 30 Abs. 4 BNatSchG mit Genehmigungsbescheid vom 18.10.2012 auf dem Grundstück ersetzt.

Insgesamt werden geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten nicht beseitigt, auch wird weitgehend Nutzgartenfläche beansprucht. Trotzdem muss festgehalten wer-

den, dass auch diese eine Lebensraumfunktion aufweisen und naturschutzfachlich entwickelbare Flächen darstellen. Der Bebauungsplan setzt daher Maßnahmen fest, die maßgeblich zum Artenschutz beitragen.

#### **23.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion**

Das geplante Vorhaben schließt sich direkt an Bereiche vorhandener Bebauung an. Der geplante Anbau wird somit das Bild der "freien Landschaft" nicht wesentlich verändern.

Die Planung wird die Ortslage in die freie Landschaft geringfügig ausweiten und einen neuen Siedlungsrand schaffen.

Insbesondere auch aufgrund der zum Teil exponierten Lage wurden zu massive Baukörper ausgeschlossen (nur Einzelhäuser zulässig) und eine umfangreiche Durch- und Eingrünung vorgesehen.

Somit wird ein gut durchgrüntes Baugebiet mit nicht zu hoher Verdichtung entwickelt, das gleichsam gute Wohnumfeldqualität aufweist und sich gestalterisch gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Es ist eine geringe landschaftsbildliche Auswirkung zu erwarten.

#### **23.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen**

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Ortsbild in vertretbarem Maße belasten.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Lokalklima wird nur sehr gering beeinträchtigt.

Arten- und Biotoppotential sowie Habitatstrukturen erfahren durch die Maßnahme eine Beeinträchtigung, die durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Siehe auch Umweltbericht Punkt 3.

#### **24.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen**

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf Klima- und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich/Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroni-

ger standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Auf Dächern mit 0 - 10° Dachneigung (Nebengebäude, Garagen) sollte eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

2. Am nordwestlichen und südwestlichen Gebietsrand sind vorhandene Bereiche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Gemeinde Selters als Planungsträger ist gehalten die Einhaltung der Festsetzungen in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen.

#### **24.1 Ausnahmegenehmigung wegen Beeinträchtigung und Beseitigung eines Streuobstbestandes**

Mit Bescheid vom 18. Oktober 2012 wurde dem, im Oktober 2012 gestellten Antrag der Gemeinde Selters nach § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier: Fällung eines Teilbereiches eines Streuobstbestandes in der Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, Flur 21, Flurstück 117 tw. durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt.

Der Antrag formuliert vorliegende Bauleitplanung als Anlass für die Erforderlichkeit.

Je beanspruchtem Obstbaum werden, da es sich um Halbstämme handelt, auf dem gleichen Grundstück 2 Jungbäume gepflanzt. Die Beeinträchtigungen bzgl. Artenvielfalt und Habitatangeboten werden somit ausgeglichen.

Es gelten die laut Genehmigungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen:

##### **1. Auflagen**

Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist binnen einen Jahres nach Rodung der betroffenen Obstbäume durchzuführen. Die neuen Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind fortlaufend zu ersetzen.

##### **2. Hinweise**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Spezialnorm der Kompensationsverordnung über Eingriffe in Streuobstbestände zu beachten (§ 2 Absatz 2a KV). D.h. es ist nachzuweisen, dass das nach der Ersatzpflanzung verbleibende Defizit kompensiert wird.

Die biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vom 18. Oktober 2012 (Az.: 30.73-120721) erlischt, wenn mit dem Eingriff nicht innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Hinweis: Durch die Reduzierung der Baufläche um ca. 1 Drittel im südwestlichen Bereich reduziert sich analog die Anzahl der zu fällenden Halbstämme um 3 Stück.

Zur besseren Transparenz ist die UNB von der Fällung und Anzahl der gefälltten Bäume in Kenntnis zu setzen.

## 25.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

<b>Bestand</b>				<b>Planung</b>			
Typ Nr.	Nutzung	m <sup>2</sup>	WP/m <sup>2</sup> Summe	Typ Nr.	Nutzung	m <sup>2</sup>	WP/m <sup>2</sup> Summe
10.710	Dachflächen	35	3 105	10.510	Bebaubar	498	3 1.494
10.510	Versiegelung	110	3 330	10.530	Stellplätze etc.	249	6 1.494
11.211	Nutzgarten	775	14 10.850	11.223	Freifläche min.	498	20 9.960
3.110	Streuobst	1.790	32 57.280	* 3.130	T-Fläche	2.045	38 77.710
2.400	Gehölz	40	27 1.080	10.510	Verkehrsfläche	5	3 15
9.220	Ruderalflur	545	36 19.620				0
	<b>Summe</b>	<b>3.295</b>	<b>89.265</b>			<b>3.295</b>	<b>90.673</b>
	<b>Differenz</b>						<b>1.408</b>

\* 3.130 Abwertung lt. Absprache mit der UNB aufgrund des Entwicklungszeitraumes der neu zu pflanzenden Bäume

Die vorliegende Planung erzielt durch die festgesetzten Maßnahmen im Geltungsbereich einen Überhang von 1.408 Biotopwertpunkten.  
Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

aufgestellt:

Weinbach, den 24. Oktober 2017

Ingenieurbüro SLE Schönherr  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

---

Heike Mendel  
(Dipl.-Ing. Umweltsicherung)

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

## Anhang

### Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung (Auswahl)

#### 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 |    |
| 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 |
- b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**
- |                  |                |     |    |    |
|------------------|----------------|-----|----|----|
| Carpinus betulus | - Hainbuche    | tro | fr | fe |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |     | fr |    |
- c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**
- |                  |                   |     |    |  |
|------------------|-------------------|-----|----|--|
| Acer campestre   | - Feldahorn       | tro | fr |  |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche       | tro | fr |  |
| Sorbus aria      | - Echte Mehlbeere | tro | fr |  |
| Ulmus minor      | - Feld-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

e) **Sonstige**

Speierling

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigrifflig)	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

**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

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