

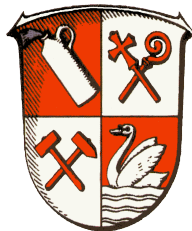


Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung

"Auf dem Hofacker"

für den Bereich
„Vorm Sportplatz“

im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters



Kreis Limburg-Weilburg

Rechtsplan
10. Oktober 2011

1. VERANLASSUNG/VERFAHREN.....	1
2. ÄNDERUNGSINHALTE.....	1
3. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES - GELTUNGSBEREICH.....	3
4. IMMISSIONSSCHUTZ	3
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
6. FAKTISCHER BESTAND DER LANDSCHAFT	10
7. FLÄCHENCHARAKTERISTIK UND BEWERTUNG.....	10
8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
9. FLÄCHENBILANZ	15
10. BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNGEN GEM. § 1A BAUGB.	16
ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE	20

1. Veranlassung/Verfahren

Der nordöstliche Siedlungsbereich von Niederselters, zwischen Emsbach und B 8, wird durch den Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ aus dem Jahre 1988 geregelt. Hier sind im Bereich der vorliegenden Änderung verschiedene Grün- und Parkflächen dargestellt.

Im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung soll die Bebauungsplanänderung Baulandpotenzial im Innenbereich mobilisieren. Entsprechend wurde bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan hier überwiegend eine Mischbaufläche dargestellt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich wird.

Konkret ist hier vorgesehen eine Arztpraxis anzusiedeln. Dies trägt v.a. den Grundsätzen des § 1 (6) BauGB Rechnung, da derzeit im Gemeindegebiet kein Arzt mehr ansässig ist

2. Änderungsinhalte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen werden entsprechend der geplanten Nutzung abgeändert. Es wird im östlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen, bzw. es wird eine im Bestand vorhandene Grünfläche im westlichen Geltungsbereich rechtlich fixiert.

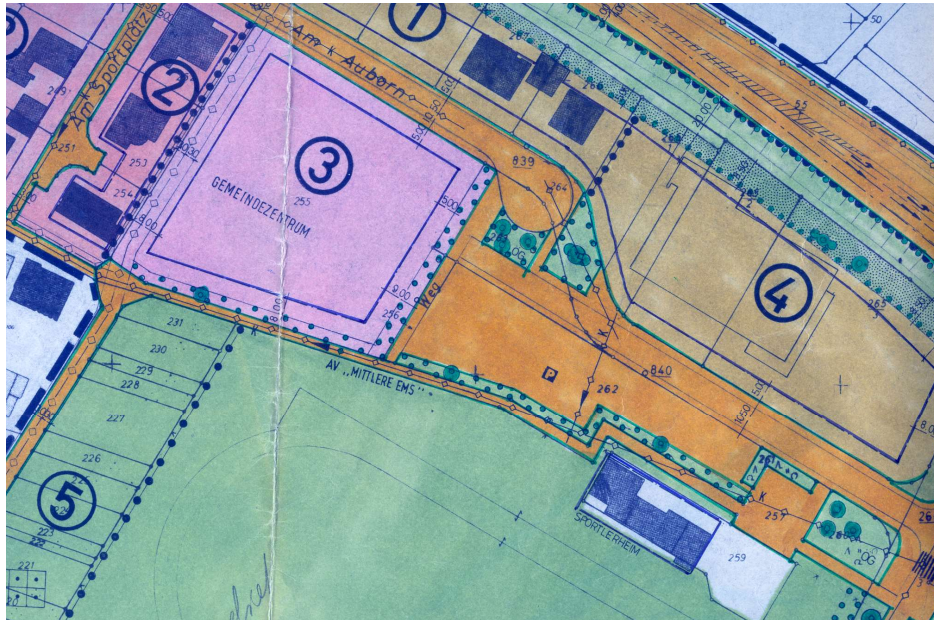
Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ wurde ein kleiner Teilbereich nördlich des Blockheizkraftwerkes als öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Nach aktueller Situation sind an diesem Standort Spielgeräte auf einer vorhandenen Rasenfläche, welche vor dem Sportplatz liegt, montiert. Diese Spielplatzfläche wird auf die vorhandene, sich südwestlich direkt anschließende Sport- und Spielfläche umverlegt.

Nordwestlich, im Bereich des Wendehammers, sind Grünflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB dargestellt, die tatsächlich nicht vorhanden sind und im Rahmen dieser Änderung zurückgenommen werden, die Flächen werden der Verkehrsfläche zugeordnet. Erhalten bleibt eine bestehende Heckenumpflanzung des Wendehammers.

Im südwestlichen Bereich wird ein Fußweg dem tatsächlichen Bestand entsprechend dargestellt. Ebenso wird der vorhandene Gehweg mit der begleitenden Grünfläche im östlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dem tatsächlichen Bestand entsprechend dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, für die auszuweisende Mischgebietsfläche, wurden dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die Bereiche von Mischgebiet angepasst, so dass eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei max. 2-geschossiger offener Bauweise festgesetzt werden.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG UND ZEICHENERKLÄRUNG									
KENN- ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAU WEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG						MINDEST- GRÖSSE DER BAUGRUND- STÜCKE
			ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				GRUND- FLÄCHEN- ZAHL GRZ	GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHL GFZ	
			HAUPTGEBÄUDE		GARAGEN UND NEBENGEBAUDE				
			HÖCHST	ZWING	HÖCHST	ZWING	GRZ	GFZ	
①	MI	0	II	—	I	—	04	08	
②	WA	0	II	—	I	—	04	08	
③	BG	0	II	—	—	—	04	08	
④	MI	0	III	—	—	—	04	1.0	
⑤	DKG	—	—	—	I	—	01	—	

3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich an der nordöstlichen Ortsrandzone des Ortsteiles Niederselters. Betroffen durch die Änderungen sind Flur 6 nach derzeit gültigem Kataster die Flurstücke 255/2, 255/4, 264/4, 261, 260 und 257/1 tw., sowie Flur 8 Flurstück 1/6 tw. Der Planbereich wurde in Teilen neu vermessen, die Teilvermessung ist am 08.07.2011 beim Amt für Bodenmanagement eingereicht, ist jedoch noch nicht Gegenstand des aktuellen Katasters. Nach neuer Teilvermessung sind folgende Flurstücke betroffen: Flur 6 Nr. 255/2, 255/4, 264/4, 257/3 und 257/2 tw., sowie Flur 8 Flurstück 1/6 tw. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt knapp 0,4 ha.

4. Immissionsschutz

Ein Lärmschutz-Gutachten wurde in Auftrag gegeben. Die Zusammenfassung ist nachfolgend wiedergegeben:

Gutachtliche Stellungnahme P 11011, GSA Limburg GMBH vom 15. April 2011

„Zusammenfassung:

Die Gemeinde Selters beabsichtigt, im Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ eine Mischbaufläche im Bereich „Am Schwimmbad“ in ihrem Ortsteil Niederselters auszuweisen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Sportanlagen (Sportplatz/Schwimmbad) einschließlich zugehöriger Parkstellflächen sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt.

Südlich der geplanten MI-Fläche wird ein Blockheizkraftwerk betrieben.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der nördlich vorbeiführenden B 8 sowie der Anliegerstraße „Am Schwimmbad“ ein.

Für den Bebauungsplanvorentwurf, Planstand 16.03.2011, ist zu prüfen, in welchem Umfange aus der Nachbarschaftssituation Geräuschimmissionen in das Plangebiet einwirken.

Gegenüber gewerblichen Geräuschimmissionen wird zur Beurteilung der Immissionsrichtwert nach TA Lärm

<i>tags</i>	<i>60 dB(A),</i>
<i>nachts</i>	<i>45 dB(A)</i>

angewendet.

Zur Bewertung der Geräuschentwicklungen aus den Sporteinrichtungen werden die Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung

tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),

tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)

herangezogen.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung wird auf die Planungsempfehlungen der DIN 18005

tags 60 dB(A),
nachts 50 dB(A)

und — in Ergänzung — die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung

tags 64 dB(A),
nachts 54 dB(A)

zurückgegriffen.

Die geplante MI-Fläche stellt für die Sportanlagen sowie für den Lebensmittel-Discountmarkt und das Blockheizkraftwerk eine „heranrückende Bebauung“ dar.

Die schalltechnischen Berechnungen für die Geräuschentwicklungen des Einkaufsmarktes zeigen, dass der Immissionsrichtwert der Tageszeit auf der der Parkfläche zugewandten Gebäudefassade eingehalten und unterschritten werden kann. Nach Mitteilung der örtlichen Marktleitung des Marktbetreibers (Penny) finden jedoch bis zu 3 Anlieferungen zur Nachtzeit statt (Backwaren, Obst/Gemüse, Trockensortiment). Hierbei kommen Großfahrzeuge (Sattelaufleger/Hängerzüge) zum Einsatz. Die Prognoseberechnungen für diesen Auslastungsfall zeigen, dass durch die Fahr- und Ladegeräusche die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von nachts 45 dB(A) nicht sichergestellt ist. Es können hierbei Überschreitungen um bis zu +3 dB in Höhe einer geplanten Bebauung in der MI-Fläche auftreten.

Messtechnische Untersuchungen in Höhe der Mischgebietsfläche zur Ermittlung der Geräuschimmissionen aus dem benachbart stehenden Blockheizkraftwerk (Entfernung „Fassade zu Fassade“ ca. 10 m) ergaben, dass aus den Betriebsabläufen des Blockheizkraftwerkes keine Geräuschimmissionen auftreten, die zu Richtwertüberschreitungen führen werden. Die Geräuschentwicklungen aus der kontinuierlichen Betriebsweise des Blockheizkraftwerkes bei 80 — 100 % Auslastung erreichen < 42 dB(A). Gelegentlich auftretende Geräuschimmissionen (Aschenschnecke, Eintransport Holzhackschnitzel), ergaben kurzzeitige Geräuschimmissionen < 50 dB(A), die Anforderungen der TA Lärm an die maximal zulässigen Spitzenpegel [hier: MI 65 dB(A)] werden eingehalten und unterschritten. Gegenüber den Betriebsabläufen/Geräuschentwicklungen des Blockheizkraftwerkes werden keine speziellen Schallschutzanforderungen erforderlich.

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen aus der Sportplatznutzung (hier Fußballspiel mit guter Zuschauerbeteiligung während der sonntäglichen mittäglichen Ruhezeit (150 Zuschauer) in Verbindung mit ca. 30 Fahrbewegungen auf dem, dem Vereinsheim vorgelagerten, Pkw-Stellplatz führt in der Mischgebietsfläche zur Überschreitung des für den Ruhezeitraum geltenden Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) um ca. +2 dB.

Die während der Sommerzeit zeitgleich noch zu berücksichtigenden Geräuschemissionen aus dem Bereich des Schwimmbades erhöhen die Geräuschemissionsbelastung nochmals um ca. +1 dB, so dass auch hier davon ausgegangen werden muss, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nach der Sportanlagenlärmenschutzverordnung in der vorgesehenen Mischgebietsfläche nicht sichergestellt werden kann.

Die Verkehrsgeräuscheinwirkungen in das Plangebiet aus dem Bereich der B 8 sowie der Straße „Am Schwimmbad“ erreichen zu Tageszeit bei einer Verkehrsgeräuschbelastung auf der Bundesstraße von ca. 10.000 Kfz/d

zur Tageszeit 57 — 59 dB(A)

und

zur Nachtzeit 49 — 51 dB(A).

Die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Mischgebietsflächen

tags	60 dB(A),
nachts	50 dB(A)

werden danach grenzwertig erreicht. Die Berechnungen zeigen die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmenschutzverordnung — 64 dB(A) — zur Tages bzw. Nachtzeit.

Auf der Grundlage der Umgebungsgeräuschbelastung aus Straßen-, gewerblichen und Sportgeräuschemissionen ist das Plangebiet nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dem Lärmpegelbereich III mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 — 65 dB(A) zuzuordnen. Bei der Gebäudeplanung ist der passive Schallschutz mindestens nach diesen Anforderungskriterien auszulegen.

Die Nordfassade kann grenzwertig dem Lärmpegelbereich IV mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von k 66 dB(A) zugeordnet werden.

Die DIN 4109 enthält den Hinweis, dass die Berücksichtigung der in dieser Norm gestellten Anforderungen den öffentlich-rechtlichen Anforderungskriterien an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht — es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass in den Innenräumen die Geräuschemissionen nicht mehr wahrnehmbar sind. Je nach zukünftiger Nutzung (Behandlungsräume, Diagnoseräume etc.) kann es geboten sein, die Dämmwirkung der Umfassungsbauteile, insbesondere Fensteranlagen, mit höheren Schalldämmwerten zu wählen. Ein entsprechendes Berechnungsverfahren enthält hierzu die VDI-Richtlinie 2719.

Soweit Wohnräume in der Mischbaufläche realisiert werden, wird empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, so dass die Fensteranlagen (insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern) geschlossen gehalten werden können, ohne dass hierdurch eine ungenügende raumlufthygienische Situation auftreten wird.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind dabei unabhängig möglicher Überschreitungen von Richtwerten bzw. des in der Bauleitplanung gewählten Gebietstypus anzuwenden.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Richtwertüberschreitungen zur Nachtzeit aus dem Anlieferungsverkehr des Discountmarktes sowie dem Erreichen und Überschreiten der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung wird empfohlen, die Mischgebietsfläche als Sondergebietsfläche mit ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung von Betriebsinhabern/Betriebsangehörigen oder als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche auszuweisen.

Für diesen Planungsfall können höhere Immissionsrichtwerte für die „heranrückende Bebauung“ bei der Beurteilung angewendet werden.

Gewerbegebiete/eingeschränkte Gewerbegebiete
tags 65 dB(A),
nachts 50 dB(A),

bzw. bei Sportanlagen innerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A).

Die Berechnungen hierzu zeigen, dass die erhöhten Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete/eingeschränkte Gewerbegebiete oder gleichzusetzende Sondergebietsflächen eingehalten werden können.“

5. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Bereich dargestellt als:

- Vorranggebiet Siedlung - Bestand 5.2-1
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1

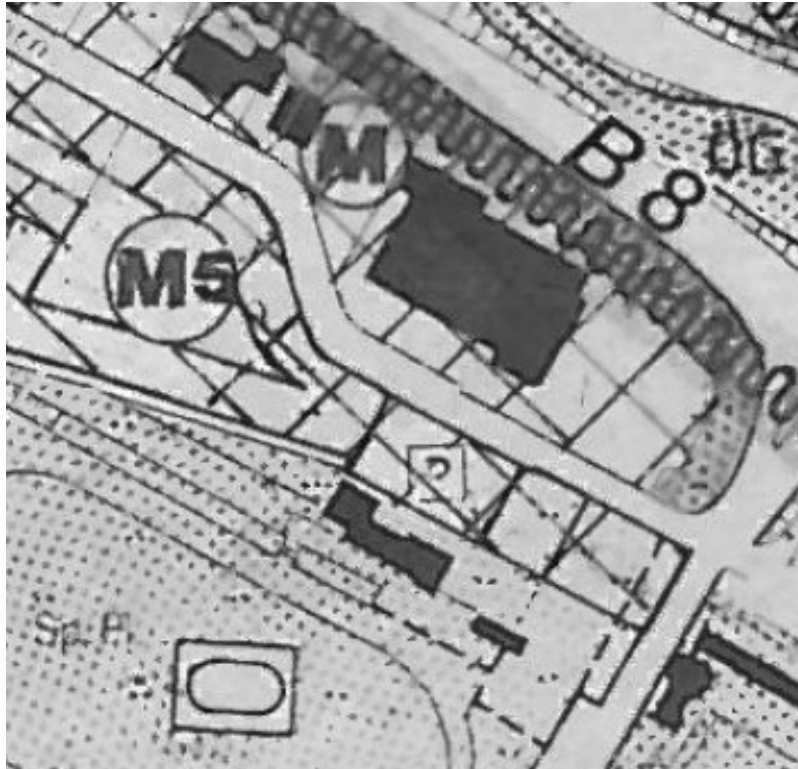


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Planbereich eine geplante Mischbaufläche und Verkehrsfläche dar.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt nicht in einem geplanten oder vorhandenen Trinkwasserschutzgebiet aber in einem geplanten Heilquellenschutzgebiet (Zone C) der Gemeinde Selters (qualitative Zone der Heilquelle Urselters Mineralquellen, Brunnen). Die entsprechenden Auflagen sind hier bei weitergehenden Maßnahmen zu beachten.

Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden und das Überschwemmungsgebiet vom Emsbach ist nicht betroffen.

Kommunales Abwasser

Das Abwasser kann dem vorhandenen Mischwasserkanal des Abwasserverbandes Mittlere Ems unmittelbar zugeführt werden.
Nach Auskunft des Abwasserverbandes verläuft in der Straße am Schwimmbad ein

Auslasskanal. Eine Entwässerung im Trennsystem bietet sich in diesem Bereich an. Es sollte kein Oberflächenwasser in den Verbandssammler eingeleitet werden. Für den Anschluss an den Mischwasserkanal als auch an den Regenwasserkanal ist ein entsprechender Einleiteantrag beim Abwasserverband Mittlere Ems zu stellen. Es ist weitergehend zu beachten, dass Dränleitungen (Haus- und Grundstücksdrainagen) nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden dürfen.

Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach der Verdachtsflächenkartei der hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht im Geltungsbereich. Änderungen, sonstige Altlasten oder Altablagerungen sowie Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen der Gemeinde Selters auch nicht bekannt.

Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bergfreien.

Energieversorgung

Bestehende Versorgungseinrichtungen der Süwag Energie müssen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Für die Projektierung von Anpflanzungen ist auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der 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 Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in den Straßen- und Wegeparzellen aus der Straße „Am Schwimmbad“ möglich. Für die Stromversorgung sind die vorhandenen Transformatorenstationen ausreichend.

Telekommunikation

Im Planbereich kann Telekommunikation der Deutschen Telekom AG sichergestellt werden.

Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Straßen- und Verkehrswesen

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung und der Bundesrepublik Deutschland als Baulastträger der im Nordosten verlaufenden und rund 50 m entfernten B 8 können nicht geltend gemacht werden.

Nach Verfahrensende ist das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme des ASV Dillenburg und eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis zur Archivierung an das ASV Dillenburg zu senden.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min, bzw. 96 m³/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr wie 120 m vom Gebäude entfernt sein.

Bei der Planung der Verkehrsfläche sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen“ heranzuziehen.

Bahntrasse

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen bezüglich ggf. auftretender Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen 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.

Hinweis:

Aufgrund der Entfernung der Bahntrasse zum Plangebiet ist nicht mit Immissionen durch die Bahn zu rechnen.

6. Faktischer Bestand der Landschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit als Parkfläche, bzw. Kleinkinderspielplatz und Rasenfläche genutzt.

Auf der Grünlandfläche stocken noch 4 großkronige Laubbäume, von denen 2 Stück bereits stark geschädigt sind.

Im Bereich des Wendehammers sind Grünflächen dargestellt, die jedoch aktuell in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind. Der Wendehammer ist durch eine ca. 1,00 m breite Ligusterhecke abgepflanzt. diese Heckenstruktur wird als zu erhalten festgesetzt.

Bezüglich der Fauna ist aufgrund der Lage im vorhandenen Baugebiet und der Kleinräumigkeit des Vorhabens, nicht davon auszugehen, dass durch die Planung seltene oder geschützte Arten beeinträchtigt werden. Eine Ortsbegehung im März 2011 hat keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Arten ergeben. Aufgrund dessen wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

7. Flächencharakteristik und Bewertung

Gemarkung	Selters, OT Niederselters
Ausweisungsziel	Mischgebiet, Grünfläche, Verkehrsfläche
Lage	in der Ortslage, am Sportplatz / Schwimmbad
Fläche	ca. 0,4 ha
Topographie	relativ ebene Talbodenlage
Aktuelle Nutzung	Wiese, Spielplatz, Verkehrsfläche
Umgebungsnutzung	Bebauung, Sportplatz, Schwimmbad, Einzelhandel
Regionalplan 2010	Vorranggebiet Siedlungsbereich – Bestand Vorbehaltsgebiet für bes. Klimafunktionen
F-Plan, rechtskräftig	Mischbaufläche, Verkehrsfläche
L-Plan,	Grünland
B-Plan	Grünfläche, Verkehrsfläche
Siedlungsbegrenzung	nein
Schutzgebiete	Heilquellenschutzzone, geplant
Biotope gem. § 30 BNatSchG	nicht betroffen

Wald	im näheren und weiteren Umfeld nicht vorhanden
Gewässer	außerhalb des Ü-Gebietes vom Emsbach
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471), landwirtschaftliche Betriebe	keine landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld vorhanden
Gewerbe-Wohngebiete	kein Gewerbegebiet angrenzend
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Straße „Am Schwimmbad“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Lärmschutzgutachten bzgl. angrenzendem Sportplatz, Kinderspielplatz und Blockheizkraftwerk
Besonderheiten	Keine

8. 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 § 16 BauNVO			Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,4	1,0	II	o (offen) Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten Ausdrücklich zulässig ist eine Arztpraxis. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten,

					Maschinenbauerwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien ausgeschlossen.
--	--	--	--	--	--

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- Maximal zulässige Firsthöhe FH max. = 13,00m

Definition und Ermittlung von Firsthöhe

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

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der höchstangeschnittene Punkt des natürlichen am Gebäude anstehenden Geländeniveaus.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Einfriedungen, Abgrenzungen zur Straße bis max. 0,80 m, sonst 1,50 m Höhe. Der Anschluss der Straßeneinfriedung an die seitliche Einfriedung darf nicht vor der Baugrenze erfolgen.

Abtreppungen sind unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB

5.1 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 (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

5.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

5.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) 20 % der Grundstücksfreifläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Hiervon ist mindestens 5% der Grundstücksfreifläche als zusammenhängende kompakte Hecke vorzugsweise an den Grundstücksgrenzen vorzusehen.
- 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) Die öffentliche Grünfläche darf zu Zwecken der Grundstückszufahrten von der Straße „Am Schwimmbad“ kommend zu max. 40 m² versiegelt werden.
- d) Laut Planzeichnung sind 3 großkronige hochstämmige Laubbäume (lt. Artenverwendungsliste, siehe Anhang Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: 3xv mB Höhe 150 -200.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 5 - 45° zulässig.
Pultdächer sind unzulässig.
Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern sollten begrünt werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, braun und dunkelrot zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50m ist einzuhalten.
- Dachfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

1.3 Werbeanlagen

Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, dass sie sich in das Gesamtbild des Ortsteils einfügen. Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.

C. Immissionsschutz

Das gesamte Gebäude ist dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen.

Der erforderliche resultierende Schallschutz inkl. schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen ist nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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 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. Abfallwirtschaft

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

4. Empfehlung bzgl. Regenwassernutzung

- a) Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden, Zisternen geleitet werden.
- b) Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Überlauf an die örtliche 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).
Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwassersand mindestens 1,50m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
- c) Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

9. Flächenbilanz

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 3.985 m²	
<u>Baufläche MI</u> bebaubar gem. GRZ 0.4	= 805 m ²	= 322 m ²
Freifläche <small>- davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = 161 m² - davon Freifläche min. = 322 m²</small>		= 483 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.760 m ²	
Straße (davon Gehölz 25m ²)		= 1.475 m ²
Fußweg		= 110 m ²
Parkplatz		= 1.175 m ²
<u>Grünfläche</u>	= 420 m ²	
Öffentliche Grünfläche		= 420 m ²

10. Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen gem. § 1a BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft folgende Aussagen:

Grünfläche:	.580 m ²
Anpflanzen von Gehölzen:	.495 m ²
Versiegelte Fläche:	<u>2.910 m²</u>
	3.985 m ²

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Grünfläche, eine Mischbaufläche sowie Verkehrsfläche festgesetzt. Eingriffsrelevant ist hier die bebaubare Fläche gem. Grundflächenzahl 0,4 für das Mischgebiet mit einer zulässigen Versiegelung von max. 402 m² sowie die neue Verkehrsfläche mit 2.760 m². Dies ergibt insgesamt eine max. versiegelbare Fläche von 3.162 m². Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich also eine zusätzlich versiegelbare Fläche von 252 m²

Versiegelungsfläche neu:	3.082 m ²
Grünfläche neu:	.420 m ²
Anpflanzen von Gehölzen neu (20 % Freifläche)	.097 m ²
Freifläche neu:	<u>.386 m²</u>
	3.985 m ²

Die zulässige Versiegelung ist dementsprechend im Rahmen der Bebauungsplanänderung geringfügig höher als die derzeit gem. rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, versiegelbare Fläche. Die Bebauungsplanänderung bereitet einen geringen Eingriff vor.

Verbal argumentative Eingriffsbewertung:

1. Eingriff in das Schutzgut Boden, Grund- und Oberflächenwasser:

Der Eingriff ist als deutlich geringfügig zu bezeichnen.

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und das Bodengefüge unterliegt im Gesamtbereich bereits starken anthropogenen Überformungen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind somit stark eingeschränkt. Der Standort weist keine natürliche Vegetation auf. Es liegen somit keine hochwertigen Böden im Sinne der Bodenfunktionen des Bodens vor, so dass es sich hier um ein Schutzgut von geringerer Bedeutung handelt.

2. Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft:

Der Eingriff ist als deutlich geringfügig zu bezeichnen.

Begründung:

Der Bereich hat derzeit keinen erkennbaren Einfluss auf Frisch- oder Kaltluftbildung bzw. Kaltluftabfluss im Gebiet. Er hat weiterhin keinen Einfluss auf Temperaturengleich oder Luftfilterung im Umfeld. Eine bedeutsame bioklimatische Ausgleichsfunktion des Planbereiches kann daher nicht zugrunde gelegt werden. Es handelt sich im Zusammenhang mit vorliegender Planung um ein Schutzgut von geringerer Bedeutung.

3. Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna
Der Eingriff ist als geringfügig zu bezeichnen.

Begründung:

Oben angeführt ist der rechtmäßige Bestand nach geltendem Bebauungsplan. Tatsächlich sind die angeführten Gehölzstrukturen derzeit nicht vorhanden.

Die Artenzusammensetzung der Vegetationsflächen ist artenarm und als monoton zu bezeichnen. Besonderer Artenschutzfunktionen sind im vorliegenden innerstädtischen besiedelten Bereich nicht zu verzeichnen. Funktionen zum Biotopverbund sind ebenfalls nicht erkennbar. Durch vorliegende Planung werden Artenschutzfunktionen nicht eingeschränkt. Lebensraumfunktionen werden lediglich faktisch entzogen, da die Gehölzflächen im Bestand nicht vorhanden sind. Drei vorhandene großkronige Laubbäume werden überplant. Es wird jedoch im Geltungsbereich eine Ersatzanpflanzung vorgenommen, die ebenfalls im Straßenraum wirksam wird.

Es handelt sich um ein Schutzgut von allgemeiner Bedeutung, dessen derzeitige Funktion durch die Planung nicht nennenswert beeinträchtigt wird.

4. Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung
Der Eingriff ist als deutlich geringfügig zu bezeichnen.

Begründung:

Es werden vorwiegend versiegelte Flächen innerhalb der bebauten Ortslage überplant. Der vorhandene Rasen mit Kleinkinderspielplatz wird innerhalb des Plangebietes an anderer Stelle in kurzer Entfernung wieder hergestellt. Eine spezifische Eigenart oder Vielfalt des Landschaftsbildes ist hier nicht zu verzeichnen. Die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion ist in diesem Bereich zu vernachlässigen.

5. Zur Vermeidung und Minimierung sind folgende Vorkehrungen getroffen:

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 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.

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

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

W,B,L,K Beschränkung der Grundflächenzahl auf ein bedarfsorientiertes Maß

W,B,L,K Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes

W,B,L,K Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei, wenn nicht andere gesetzlichen Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, teilversiegelnde Materialien

- (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zur Erhöhung der Infiltrationsrate verwendet werden sollen. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten, soweit möglich.
- W Zur Grundwasserschonung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser auf geeignete Weise an Ort und Stelle zu versickern.
- B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind, mit Ausnahme für das Gewächshaus, nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu beschränken
- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- 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.
- L,B,K Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

6. Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion:

Festsetzung von Pflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen die im Straßenbereich wirksam werden.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden in Hinblick auf die Geringfügigkeit des Eingriffes und unter Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung nicht geplant. Die Nachverdichtung im Innenbereich berücksichtigt darüber hinaus insoweit die Ziele des § 1 a BauGB insoweit, als dadurch sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

aufgestellt:

Selters, am 10. Oktober 2011

Bad Camberg, am 10. Oktober 2011

Planungsträger

Der Planverfasser
SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg

B. Hartmann
(Bürgermeister)

Egon Köhler
(Dipl. Ing.)

Anlage: Artenverwendungsliste standortgerechter heimischer Gehölze

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

Standort

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	
Quercus robur	- Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	

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	

D) 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

E) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus mas	- Cornelkirsche		fr	fe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

F) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere		
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr
Rubus ideus	- Himbeere	tro	fr

G) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr

H) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr
Hedera helix	- Efeu		fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr

PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort: s = schattig
hs = halbschattig
so = sonnig

**KLETTERHILFE NICHT NÖTIG
über 10 m Höhe**

Standort

Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT
über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
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		
Rosa-Arten	-	Kletterrosen		hs
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs

OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Speierling
Goldparmäne

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen

Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne
Pastorenbirne

Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.