

Diplom-Ingenieure

KONRAD · BECK · BEHRENDT · KOHLER

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Begründung

**zur 2. vereinfachten
Änderung des
Bebauungsplanes**

„Auf dem Hofacker“

**im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters**

**Landkreis
Limburg-Weilburg**

- Entwurf -

März 1997

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Anlaß der Änderung	1
2.0 Siedlungsstrukturelle Einordnung, derzeitige Nutzung und städtebauliche Ziele	1
3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung	1
4.0 Naturschutzrechtliche Belange	2
5.0 Wasserwirtschaftliche Belange	2
6.0 Bauleitplanerische Umsetzung	2

1.0 Anlaß der Änderung

Die Gemeinde Selters beabsichtigt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“ auf den heutigen Flurstück Nr. 255/3 und 255/4 (ehemals 266 tlw.) ein Mischgebiet auszuweisen. Die Fläche ist derzeit als Baugrundstück für Gemeinbedarf festgesetzt worden und weist eine überbaubare Fläche sowie eine Fläche für das Parken auf.

Die Ausweisung soll, wie mit der Kreisbauaufsicht abgestimmt, im Wege der Vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“ gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden.

2.0 Siedlungsstrukturelle Einordnung, derzeitige Nutzung und städtebauliche Ziele

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich innerhalb, der im städtebaulichen Zusammenhang, bebauten Ortslage. Sie werden im Norden von Mischgebieten, im Süden von einem Sportplatz und im Osten durch einen Parkplatz (Sportlerheim) begrenzt.

Im Westen schließt eine derzeit als Gemeindezentrum gewidmete Fläche an, welche in ein allgemeines Wohngebiet überleitet.

Städtebauliches Ziel:

Die Gemeinde Selters beabsichtigt die Grundstücke als Mischgebiet auszuweisen, um hier die in einem Mischgebiet gem. BauNVO zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Aufgrund des bereits benachbarten Mischgebietes sowie der sonstigen angrenzenden Nutzungen sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten, so daß das zukünftige Mischgebiet als städtebauliche Konform zu bezeichnen ist. Die derzeit festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten sowie die vorhandene überbaubare Fläche sollen nicht verändert werden.

3.0 Erschließung Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen verkehrstechnischen sowie ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und nach Art und Umfang ausreichend.

Ein ausreichender Brandschutz ist gewährleistet.

4.0 Naturschutzrechtliche Belange

Das betroffene Grundstück war bereits in 1990 Gegenstand einer vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“. Die entsprechenden naturschutzrechtlichen Belange wurden im damaligen Verfahren berücksichtigt. Da über die derzeit möglichen bzw. festgesetzten Ausnutzungs- bzw. Eingriffsmöglichkeiten nicht hinausgegangen wird, werden somit keine weiteren Eingriffstatbestände bauleitplanerisch vorbereitet.

5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone B.

Bei Beachtung der in der entsprechenden Verordnung dargelegten Auflagen sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

6.0 Bauleitplanerische Umsetzung

Die vorhandene, durch Baugrenze festgesetzte, überbaubare Fläche wird beibehalten.

Alle sonstigen auf betroffenen Grundstücken bereits rechtskräftig dargestellten, planerischen Festlegungen werden beibehalten.

Es wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) neu geregelt. Hierbei erfolgt eine Zuordnung zur Mischgebietskategorie 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Entsprechend gelten für die Ausnutzungsziffern:

GRZ: 0,4
GFZ: 0,8

bei zweigeschossiger Bauweise.

aufgestellt:



Taunusstein im März 1997