

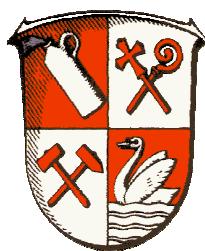


Begründung zur

**1. Bebauungsplanänderung
„Teilbereich Steinfels,
Am Weidenbusch I“ für
den Bereich
„Zum Hirschgraben 8“,**

Flur 6, Flurstück 43/10

im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters
Kreis Limburg - Weilburg



Rechtsplan

19. März 2015

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung, Änderungsinhalte und rechtliche Vorgaben.....	1
2.0	Verfahren	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
4.0	Textliche Festsetzungen.....	4
5.0	Umweltbezogene Auswirkungen	6

1.0 Veranlassung, Änderungsinhalte und rechtliche Vorgaben

Der Planung zugrunde liegt der ursprüngliche Bebauungsplan „Teilplan: Steinfels“, bekannt gemacht am 01.10.1983. Der Änderungsbereich ist derzeit als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 offener Bebauung bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Aufgrund der Topographie des Grundstückes ist dieses mit den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht sinnvoll bebaubar. So würde sich bspw. aufgrund des sehr starken Gefälles der Baufläche, der bergseitige Schnittpunkt Wand/Gelände des Wohnhauses ca. eine Geschoßhöhe unterhalb des Straßenniveaus befinden. Durch vorliegende Planung (Änderung der Baugrenze) kann dem entgegengewirkt werden.

Eine ähnliche Problematik ergibt sich für das geplante Carport, das nach den derzeitigen Festsetzungen nur mit erheblichem Gründungs- und Auffüllungsaufwand hergestellt werden könnte.

Aufgrund dessen ist der Eigentümer der Planfläche mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, hier eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung modifiziert die Festsetzung der derzeit rechtskräftigen Baugrenze entsprechend der Zielsetzung sinnvoll und nimmt die Festsetzung bezüglich des geforderten Abstandes von Garagen und Carport zur Erschließungsstraße zurück.

Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes werden volumnfänglich für das zu ändernde Grundstück übernommen.

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

Konkret erfolgt folgende Änderung:

Verschiebung der vorderen Baugrenze um ca. 5,50 m in Richtung Erschließungsstraße „Zum Hirschgraben“.

Zurücknahme der Festsetzung: „Garagen müssen einen Straßenabstand von mind. 5,00 m einhalten.“

Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca. 785 m².

Die Änderung berührt nicht das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im rechtskräftigen Plan zum Ausdruck gekommenen, planerischen Willen der Gemeinde Selters umfasst. Die Änderung entspricht volumnfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption. Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung bleibt unverändert.

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

Die Erschließung ist bereits gesichert durch die Erschließungsstraße „Zum Hirschgraben“.

Der Planbereich liegt außerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B 8.

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

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

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

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

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

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

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist die Telekom zu benachrichtigen, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch mit den Baumaßnahmen beauftragte Unternehmer nicht zulässig sind.

Beauftragte Unternehmer müssen vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung bei der Telekom einholen.

Die Belange des Brandschutzes sind bereits in dem, der vorliegenden Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden, rechtskräftigem Bebauungsplan abgearbeitet.

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 bis 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Der Gemeinde Selters sind keine Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar-
gestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters stellt den Geltungsbe-
reich als Mischbaufläche dar.

2.0 Verfahren

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

Der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild des basierenden Bebauungsplanes, bleibt von der Änderung unberührt. Die Änderung ist von dem, als Grundlage dienenden Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst.

Der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren wurde von der Gemeinde Selters am 1.10.2014 gefasst.

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

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemes-
sener Frist gegeben.

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

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:
Selters, Ortsteil Niederselters, Flur 6, Flurstück Nr.: 43/10
mit einer Gesamtfläche von ca. 785 m².

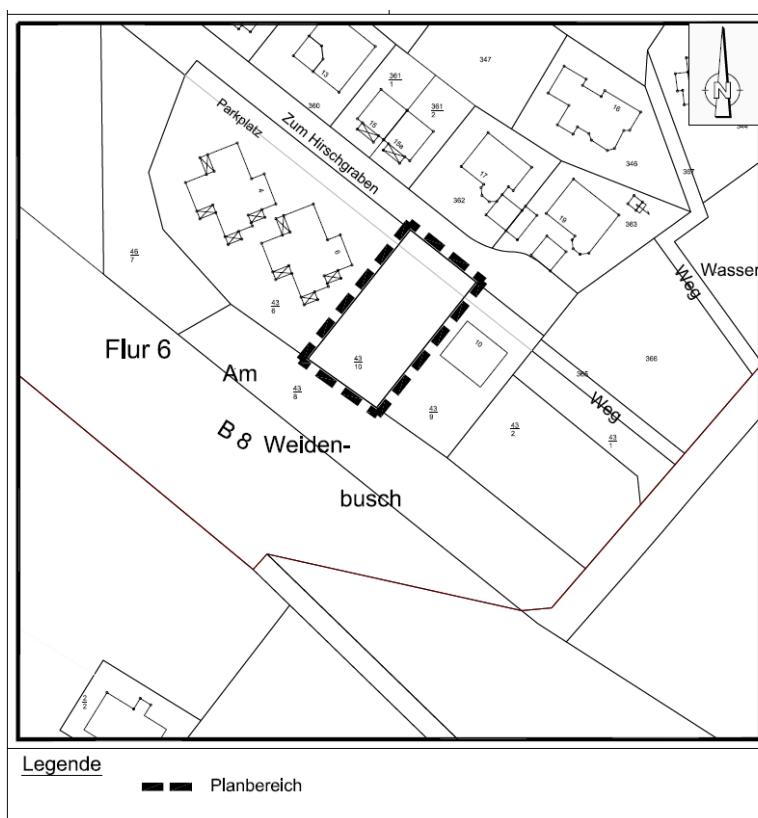
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird durch die angrenzend bebaute Ortslage des Ortsteiles Niederselters begrenzt.

Unterhalb des Planbereiches verläuft in nordwest- bis südöstlicher Richtung die Bundesstraße B8.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Aktuelle Nutzung:
ausgewiesenes Baugrundstück

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen	
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen) Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.	

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

Die Traufhöhe der Gebäude darf talseitig 6,20 m vom tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand nicht überschreiten. Wobei als Traufe der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gilt.

Die Firsthöhe der Gebäude darf bergseitig 7,50 m vom höchstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand nicht überschreiten.

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.

Höhenbezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist der tiefstangeschnittene Punkt des natürlichen am Gebäude anstehenden Geländeniveaus.

3. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Höhe der Straßeneinfriedung: max. 1,00 m.
Abtreppungen sind unzulässig.

Verlauf der Einfriedung entsprechend dem natürlichen Gefälle des Geländes.

Anschluss der seitlichen Einfriedung an die Straßeneinfriedung nicht vor der Baugrenze.

Maschendraht im Vorgartenbereich ist unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind auch im nicht überbaubaren Grundstücksteil zulässig.

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und zukünftigen Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Teilplan: Steinfels“ bekannt gemacht am 01.10.1983.

Der Änderungsbereich stellt eine kleine und deutlich untergeordnete Teilfläche (ca. 785 m²) des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich ist bereits als Baufläche ausgewiesen und erschlossen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitatemigenschaft der Baufläche und die biologische Vielfalt sind als gering einzustufen.

Die Fläche stellt sich, wie üblicherweise noch nicht bebautes Bauland, als derzeit unversiegelte Fläche, bestockt mit Grünlandvegetation, hier ubiquitäre Arten und einem Gehölz dar.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet in einem Siedlungsgebiet auch Bebauung vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

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

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

Oberflächengewässer und damit Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Nach entsprechender Recherche der Gemeinde befinden sich im Planungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand keine mit Altlasten belasteten Flächen.

Der Gemeinde Selters sind keine Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat im Plangebiet kein Bergbau stattgefunden.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach Auskunft von Hessen-Archäologie, Wiesbaden, vom 06.08.2014 liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

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

aufgestellt:

Selters, den 19. März 2015

Für die Gemeinde Selters

Bad Camberg, den 19. März 2015

SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg

B. Hartmann
(Bürgermeister)

Heike Mendel
(Dipl.-Ing.)