

Diplom-Ingenieure

KONRAD · BECK · BEHRENDT · KOHLER

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Begründung

**zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes**

**" Flur 5 und 6
Teilbereich Flußet "**

**im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters**

**Landkreis
Limburg-Weilburg**

August 1996

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.0	Anlaß der Änderung	1
1.1	Bisheriger Verfahrensstand	2
2.0	Abgrenzung des Plangebietes (Änderungsbereich)	2
3.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
4.0	Ziele der Planung	4
4.1.	Analyse und Bewertung der vorhandenen Bebauung	4
4.2.	Potentielle Emittenten im Geltungsbereich	5
4.3.	Bewertung der Ist-Situation	6
4.4.	Potentielle Emittenten außerhalb des Geltungsbereiches	6
4.5.	Realisierung und Planung	8
4.6.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.6.1	Allgemeines Wohngebiet	9
4.6.2	Mischgebiet	11
4.6.3	Gewerbegebiet	13
4.7	Nebenanlagen	14
4.8	Garagen und offene Stellplätze	14
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.0	Belange des Immissionsschutzes	17

	Seite
7.0 Erschließung	17
7.1. Verkehrstechnische Erschließung	18
7.2. Wasserversorgung	18
7.3. Abwasserableitung	19
7.4. Energieversorgung	19
7.4.1. Stromversorgung	19
7.4.2. Gasversorgung	20
7.5. Telekom	20
7.6 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	20
8.0 Wasserwirtschaftliche Belange	20
9.0 Bodenverkehr	21
10.0 Begründung im engeren Sinn	21
11.0 Kostenschätzung	22

1.0 Anlaß der Änderung

Die Gemeinde Selters hat in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07. September 1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Veränderungssperre gem. § 14 ff. BauGB beschlossen. Am 22.11.1994 wurde der Wohnraumbedarf gem. BauGB-MaßnahmenG beschlossen, worüber die betroffenen Grundstückseigentümer informiert wurden.

Der Bebauungsplan Flur 5 + 6, welcher derzeit in ein Misch- und Gewerbegebiet unterteilt ist, besitzt seit 1985 Rechtskraft. Ein 1988 eingeleitetes Baulandumlegungsverfahren sicherte die Verlegung der neuen Hessenstraße (L 3449).

Bei dem derzeitigen Grundstückszuschnitt ist eine ungeordnete Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei den größeren Grundstücken möglich und zulässig. Die geordnete Bebauung der schmalen Grundstücke, die teilweise nur eine Breite von ca. 8,00 m und eine Länge von ca. 100 m haben, ist ohne Änderung der Parzellierung nicht möglich.

Der derzeitige Mischgebietsbereich zwischen "Haintchener Straße" und der Straße "In der Flußet" wurde noch nicht für eine städtebaulich gegliederte Bebauung geregelt.

Im Rahmen der Schaffung von weiteren dringend benötigten Wohnbauflächen soll eine neu geordnete Bebauung ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist eine Neuplanung bei der inneren Erschließung. Der Bereich muß durch eine weitere Straße erschlossen werden. Insgesamt könnten somit 30 Baugrundstücke geschaffen werden.

In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist von der "Haintchener Straße" bis zur "Eisenbacher Straße" eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die wegen der neuen Trassierung der Hessenstraße als überholt anzusehen ist, und nicht mehr hergestellt wird.

Zwischen der Straße "In der Flußet" und der "Eisenbacher Straße" zerschneidet der bisher geplante Fußweg die GE-Fläche. Durch den Wegfall dieses geplanten Weges und der damit zusammenhängenden Baugrenzen können weitere gewerbliche Bauflächen geschaffen werden.

Um eine geordnete Bebauung und Erschließung des Geländes sicherzustellen, muß der Bebauungsplan in dem dargestellten Änderungsbereich geändert werden.

Um den Anforderungen des § 1 (5) Nr. 4, 7 BauGB gerecht zu werden, wird ein Landschaftsplan gemäß § 4 HENatG aufgestellt. Dessen Inhalte und Darstellungen sind als Festsetzungen in dem Bebauungsplan integriert.

1.1 Bisheriger Verfahrensstand

Änderungsbeschluß durch die Gemeindevertretung	am: 07.09.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am: 13.09.1993
Offenlegungsbeschluß durch die Gemeindevertre- tung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	am: 28.06.1994
Bekanntmachung der Offenlegung	am: 16.08.1994
Offengelegt in der Zeit	vom: 05.09.94 bis: 07.10.1994
Beschluß über die während der Offenlegung vorge- brachten Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB durch die Gemein- devertretung	am: 19.12.1994
Beschlußfassung durch den Gemeinderat zur ein- geschränkten Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB	am: 06.08.1996

2.0 **Abgrenzung des Plangebietes (Änderungsbereich)**

Zur Realisierung der unter 1. aufgeführten Ziele erfolgt eine

1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, teilw. 228/1, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243/1 und 243/2 der Flur 5 (engerer Geltungsbereich) der Gemarkung Niederselters.

Ausgleichsfläche (weiterer Geltungsbereich) Gemarkung Niederselters, Flur 9, Flurstück 108.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zur Zeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters, welcher von der Oberen Baubehörde in Gießen am 01.03.85 genehmigt wurde, ist das zu beplanende Gebiet als Mischbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Teilbereich der Mischbaufläche soll als Wohnbaufläche umgezont werden, um in einem Teil des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Für diesen Zweck muß der Flächennutzungsplan in dem Teilbereich geändert werden.

Für die geplanten Ausgleichsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der diese zur Zeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Der im Frühjahr 1995 verabschiedete regionale Raumordnungsplan Mittelhessen aufgestellt in Gießen 1994 enthält für die Gemeinde Selters folgende raumpolitischen Vorgaben:

- Selters OT Niederselters ist Kleinzentrum
- Selters liegt im Ordnungsraum

Der zu beplanende Bereich ist in der Karte Siedlung und Landschaft des RROP Mittelhessen (Gießen 1994) als Siedlungsfläche (Braunfläche) bzw. Gewerbefläche (Lilafläche) ausgewiesen.

Die Bevölkerungsprojektion im Projektionskorridor 1992 bis 31.12.2010 wird für Selters mit 8600 Einwohnern angegeben, was einem zusätzlichen Wohnraumbedarf von 839 Wohnungen entspricht.

Für Selters wird als Richtwert eine Siedlungsdichte von 19 WE/ha angegeben.

Als Wohnsiedlungsflächenbedarf werden bis zum Jahre 2010 für den Eigenbedarf 13 ha und für den Zuwanderungsbedarf 30 ha bei einem Gesamtbedarf von 43,00 ha angegeben.

Der Siedlungsflächenzuwachs hat gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen und -funktionen absoluten Vorrang.

4.0 Ziele der Planung

Das Ziel der Gemeinde Selters ist eine Neugliederung des Gebietes zur Schaffung von Bauplätzen für die Wohnbebauung. Es sollen Baufenster für jede vorgeschlagene Grundstücksparzelle festgesetzt werden.

Zur Verhinderung von überdimensional großen Mehrfamilienhäusern, die in der Region als Spekulationsobjekte überhand nehmen und sich nicht in die ortstypische Bebauung einfügen, sollen pro Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet nur 2 Wohnungen errichtet werden dürfen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden 16 Bauplätze parzelliert, in dem Mischgebiet werden 14 Bauplätze parzelliert, in dem Gewerbegebiet verbleiben 3 gewerbliche Bauflächen, so daß insgesamt 33 Bauplätze in dem Geltungsbereich enthalten sind.

Insbesondere sind hierbei im Hinblick auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Belange des Immissionsschutzes zur Harmonisierung der Nutzungen zu beobachten. Aus diesem Grund wird ein Misch- und Gewerbegebiet mit entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen.

Die Ausweisung des Mischgebietes soll dazu dienen weitere kleinere Betriebe anzusiedeln und gleichzeitig den Übergang von Wohn- zum Gewerbegebiet zu gewährleisten.

4.1 Analyse und Bewertung der vorhandenen Bebauung

Bevor jedoch die Planung durch Festsetzungen erfolgen kann, muß jedoch zunächst der Bestand aufgenommen werden, da das Gebiet bereits mit 2 Objekten bebaut ist. Außerdem ist das angrenzende und bebaute Umfeld näher zu betrachten.

Im Norden des derzeit als Mischbaufläche ausgewiesenen Gebietes aber außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich zwischen der Straße "Im Flußet", "Haintchener Straße" und "Hessenstraße" eine Einrichtung (Zentrale für Gebührenzähler) der Deutschen Telekom. Im Süden der Mischbaufläche Ecke "Im Flußet" und "Haintchener Straße" sind zwei Wohnhäuser gelegen.

Es läßt sich deshalb feststellen, daß es sich um ein mit Wohnen genutztes Umfeld und einer technischen nicht störenden Versorgungseinrichtung handelt.

In der Mitte des Gebietes befindet sich in der Straße "Im Flußet" ein Kfz-Vertragshändler und an der Rückseite an der "Eisenbacher Straße" ein Wohnhaus.

Es liegt somit in einem Teilbereich des Gebietes eine Nutzung aus Gewerbe und Wohnen vor.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes aber in dem Gewerbegebiet befindet sich im Osten und südlich von "Im Flußet" das Feuerwehrgerätehaus und der gemeindliche Bauhof von Selters in direkter Angrenzung zur "Hessenstraße".

Die Umgebung des Gebietes ist im Nordwesten jenseits der "Haintchener Straße" durch Wohnbebauung geprägt, weil sich dort ein Allgemeines Wohngebiet befindet. Im Südwesten jenseits der "Haintchener Straße" befinden sich eine Tankstelle, ein Wohnhaus und ein Gewerbetreibender. Im Südosten wird das Gebiet von der Eisenbacher Straße mit Einrichtungen der MKW und im Osten von der Hessenstraße (L 3449) mit anschließender Wohnbebauung begrenzt.

Es liegt somit eine Umgebung aus Wohnen, Gewerbe und einer gemeindlichen Einrichtung für lebensnotwendige Zwecke vor, welche von den üblichen Straßen und sonstigen Einrichtungen wie z. B. einer Tankstelle umrahmt ist.

Die neue Beplanung des Gebietes soll in erster Linie dem Bedarf an dringend benötigten Wohnraum gerecht werden, deshalb muß vor allem eine Abstufung der unterschiedlichen Nutzungstypen der Baugebiete nach ihrer Schutzwürdigkeit und des in diesem Rahmen zulässigen Störgrades erfolgen.

Die Abstufung der Baugebiete untereinander ist immer dann notwendig, wenn sich die unterschiedlichen Nutzungen untereinander beeinträchtigen können.

Dieser Bauleitplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, aber auch ebenso den Interessen der bestehenden Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

Da es sich bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes - also bis auf die neue Erschließungsstraße um ein bereits voll erschlossenes Gebiet - handelt, wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, da kein Flächenverbrauch außerhalb der bestehenden Ortslage von Niederselters erfolgt.

4.2 Potentielle Emittenten im Geltungsbereich

Für die Beurteilung, ob Emissionen egal welcher Art vorliegen, sollen zunächst nur die vorhandenen Anlagen (Betriebe) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betrachtet werden.

Danach wird dann untersucht werden, ob es Anlagen außerhalb des Gebietes gibt, die eine Relevanz in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht besitzen.

Da in dem Gebiet von zwei Objekten eins eine Wohnbebauung darstellt, welche als nicht emittierend einzustufen ist, verbleibt nur noch der Kfz-Vertragshändler.

Die Kfz-Handelsvertretung (z. Z. Fiat) ist wie folgt zu bewerten:

Die gewachsene Gewerbestruktur in dem vorhandenen Gewerbegebiet ist als von nicht besonderem Gewicht einzustufen, da derzeit nur eine Kfz-Handelsvertretung vorhanden ist.

Auch, wenn in der vorhandenen Kfz-Handelsvertretung betriebliche Tätigkeiten ausgeübt werden, so ist die derzeitige Nutzung mit einem geringen Störungsgrad verbunden, was auch die in unmittelbarer Nähe vorhandene Wohnbebauung beweist.

Der vorhandene gewerbliche Betrieb ist eine Kfz-Handelsvertretung, mit dem Verkauf und Ausstellung von Neufahrzeugen und den üblichen Serviceleistungen und ist deshalb auch nicht mit einer reinen Kraftfahrzeugreparaturwerkstätte gleichzusetzen, welche hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens als nicht unproblematisch angesehen werden können.

Die üblichen Serviceleistungen der Kfz-Handelsvertretung wie Inspektionen u. ä. werden ohnehin in dem Gebäude selber ausgeführt, so daß keine freie Schallausbreitung möglich ist.

Abschließend läßt sich deshalb zum Emissionsverhalten der bestehenden Einrichtung feststellen, daß nur von der Kfz-Handelsvertretung zeitweise z. B. beim Öffnen der Tore zur Werkstatt Emissionen in Form von Geräuschen ausgehen können. Da kein Schall von permanenter Dauer verursacht wird, ist diese Kfz-Handelsvertretung auch nicht als erheblich störender Betrieb einzustufen.

Sonstige Emissionen in Form von Stäuben oder Gerüchen werden ebenfalls nicht verursacht bzw. sind nicht bekannt.

4.3 Bewertung der Ist-Situation

Aus den v. g. Erläuterungen ist ersichtlich, daß es sich im Geltungsbereich um eine Wohnnutzung in Verbindung mit *das Wohnen nicht störende Gewerbe* handelt.

4.4 Potentielle Emittenten außerhalb des Geltungsbereiches

Wie schon unter 4.1 ausgeführt, soll und muß untersucht werden, ob vorhandene angrenzende bzw. außerhalb liegende Nutzungen als so erheblich

beeinträchtigend sind, daß eine Nutzungsunverträglichkeit mit den gepl. Nutzungen im Gebiet selber gegeben ist.

Aus der im Nordwesten gelegenen Wohnsiedlung jenseits der "Haintchener Straße" sind keine Emissionen zu erwarten. Im Südwesten ebenfalls an die "Haintchener Straße" angrenzend befindet sich eine Tankstelle, ein Wohngebäude und ein Gewerbetreibender unbestimmter Art.

Die Tankstelle erfährt den üblichen Publikumsverkehr, seit der Neuplanung der Hessenstraße (L 3449), ist jedoch ein direktes Andienen der Tankstelle mit Durchgangsverkehr nicht mehr gegeben.

Der Gewerbetreibende unbestimmter Art kann als Baunebengewerbe bezeichnet werden, welcher das Anwesen vornehmlich als Lagerfläche benutzt.

In südöstlicher Richtung liegt ein Betriebshof der MKW, mit Einrichtungen zur Stromversorgung.

In östlicher Richtung liegt die neutrassierte Hessenstraße (L 3449), welche die derzeitige Hintergrundbelastung für die Umgebung durch den Verkehr darstellt.

Die nordöstlich gelegene Einrichtung der Deutschen Telekom, welche in einem büroartigen Gebäude untergebracht ist, kann ebenfalls als nicht emittierend eingestuft werden, da sich in dem Gebäude nur Einheitenzähler für das Telefonnetz befinden und diese abgelesen werden. Reparaturarbeiten außer der üblichen Wartung werden auch nicht durchgeführt, bzw. sind nicht mit Schall oder Lärm verbunden.

Das vorhandene ostwärts gelegene Feuerwehrgerätehaus sowie der gemeindliche Bauhof sind keine Gewerbebetriebe im Sinne der GewO. Für die Beurteilung, ob die Tätigkeiten auf dem Bauhof bzw. Feuerwehrgerätehaus als störend einzustufen sind, muß zunächst die Lage der Gebäude betrachtet werden. Die vorhandene Gebäudestruktur erstreckt sich längs und fast parallel zur neuen L 3449. Sämtliche Türen und Tore sind in Richtung Hessenstraße gerichtet, so daß wenn Lärm auftritt dieser von dem Gebäude selbst abgeschirmt wird und in Richtung L 3449 schallt, bzw. nur der Verkehrslärm der L 3449 eindeutig als Hintergrundbelastung zu bewerten ist.

Es kann deshalb zu dem Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof festgestellt werden, daß sich der Schall, sofern einer entsteht, in Richtung Hessenstraße (L 3449) ausbreitet. Zur Klärung der Frage, ob Schall durch das Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof verursacht wird, muß der Betriebsablauf des Anwesens erläutert werden.

Der gemeindliche Bauhof dient vorwiegend als Lagerfläche bzw. Ersatzteillager für die gemeindeeigenen Anlagen. Als einzige Geräuschquelle könnte nur der seltene An- und Abfahrtverkehr der Gemeindearbeiter in Betracht kommen, welchem aber keine allzu große Bedeutung beizumessen ist. Es erfolgt keine Produktion oder sonstige Herstellung von irgendwelchen Gegenständen. Der gemeindliche Bauhof besitzt deshalb auch keinen städtebaulich relevanten Störgrad.

Das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr von Niederselters wird nur zeitweise genutzt. Betriebsabläufe erfolgen nur bei Feuerwehrübungen bzw. im Brandfall. Da die Tore für die Feuerwehrfahrzeuge nicht in Richtung des - wie bereits erläutert - zu planenden Gebieten zeigen sondern in Richtung Hessenstraße, wird durch das Ein- und Ausfahren der Einsatzfahrzeuge kein Schall in Richtung der geplanten Wohnbebauung erfolgen.

Da Feuerwehrübungen in der Regel nur einmal wöchentlich abgehalten werden, die Geräusche sich nicht in das Gebiet sondern nur aus dem Gebiet heraus ausbreiten können, ist das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr und der Bauhof als nicht störend zu betrachten.

Für den Brandfall, welcher die Feuerwehrfahrzeuge unter Einsatz von akustischen Signalen (Martinshorn) fahren läßt, entsteht allerdings Lärm, der jedoch von den Bewohnern hinzunehmen ist, da er jeden Bürger von Niederselters betrifft, dessen Straße von den Einsatzfahrzeugen benutzt wird.

Es ist jedoch zu beachten, daß diese Lärmquelle nur von kurzer Dauer ist, da es keine feste Lärmquelle sondern eine bewegliche davonfahrende Lärmquelle ist, welche mit zunehmendem Abstand verstummt. Sonstige Emissionen gemäß TA-Luft sind in dem angrenzenden Raum nicht bekannt.

In 150 m Entfernung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedler Hof) in östlicher Richtung, welcher aber durch den gegebenen Abstand von 150 m keinen Einfluß mehr auf das Gebiet hat. Außerdem wurden bereits Betriebsgebäudeteile (Scheune) zu Wohnungszwecken umgebaut.

Die Viehhaltung wurde stark reduziert, so daß nur Fruchtbau betrieben wird.

Abschließend läßt sich deshalb feststellen, daß außerhalb des Gebietes keine Emittenten vorliegen, welche die Nutzung des Gebietes wesentlich beeinflussen würden.

4.5 Realisierung und Planung

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, daß eine Beeinträchtigung von Wohngebieten möglichst vermieden wird. Es soll deshalb eine sinnvolle Nutzungszuordnung erfolgen, welche gewährleistet, daß Flächen und Anlagen mit hohem Ruhebedürfnis nicht durch den von anderen Flächen oder Anlagen ausgehenden Lärm belastet werden.

Bei der geplanten Nutzungszuordnung gem. BauNVO werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(A) oder gar mehr unterscheiden.

Gemäß TA-Lärm DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

1. Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber nachts	55 dB(A) 40 dB(A)
2. Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber nachts	60 dB(A) 45 dB(A)
3. Gebiete in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind.	tagsüber nachts	65 dB(A) 50 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Für den Bereich südöstlich der "Haintchener Straße" (Flur 5, Flurstück 216 bis 227) begrenzt durch die neu geplanten Erschließungsstraße nördlicher Teil) soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, was der Nutzung nordöstlich der "Haintchener Straße" entspricht.

Für den Bereich der Straße östlich im Flußet (Flur 5, Flurstück 216 bis 227), teilweise begrenzt durch die neue Erschließungsstraße wird wieder ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Für den Bereich südlich des Feuerwehrgerätehauses (Flur 5, Flurstück 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243/1 und 243/2) wird wieder ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden, was auch den wenigen vorhandenen derzeitigen Nutzungen entspricht.

4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überplante Bereich unterteilt sich in Wohngebiets-, Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen. Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden tatsächlichen Nutzung sowie den Nutzungsverträglichkeiten der jeweils angrenzenden bebauten und nicht bebauten Grundstücke.

4.6.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich enthält einen vorläufigen Parzellierungsvorschlag. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, da sie der angestrebten Eigenart des Gebietes bzw. der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Haintchener Straße widersprechen und bei Bedarf in dem angrenzenden Mischgebiet angesiedelt werden können.

Gemäß § 17 (1) BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiete eine max. Grundflächenzahl von (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eindeutig vermaßten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Aus Gründen eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindestmaße und Höchstmaße für die Baugrundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung der Mindestmaße ist erforderlich, da Reihenhäuser aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden müssen, da sie sich nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen und die Höchstmaße, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Die vorhandene Bebauung der Umgebung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Dieser Bebauungsplan soll gewährleisten, daß sich die Neubauten optimal in die nähere Umgebung einfügen und das Ortsbild in der Ortsrandlage nicht durch Mehrfamilienhäuser negativ beeinträchtigt wird.

Um den Belangen des vorhandenen Verkehrs Rechnung zu tragen (Stellplatzproblematik), ist ferner eine Mehrfamilienhausbebauung für das Gebiet auszuschließen.

Das Gebiet soll nur der Schaffung von privaten Eigenwohnheimen für die Bürger von Selters dienen und nicht der Bodenspekulation von Bauträgerschaften.

Die Grundstücksmindstgröße beträgt 460 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 585 m².

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus folgenden städtebaulichen Gründen pro Grundstück auf 2 Wohnungen festgesetzt.

Für die Gemeinde Selters ist im RROP-Mittelhessen (Gießen 1994) als Richtwert eine Siedlungsdichte von 19 WE/ha angegeben. Bei der Festsetzung von 2 WE pro Grundstück entsteht eine max. Siedlungsdichte von 22 WE/ha, was im Rahmen der Planungsfreiheit zulässig ist.

Somit ist die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planungsfreiheit gewährleistet, da der Richtwert nur um 16 % überschritten wird. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück fördert ferner die Wohn- und Lebensqualität von Niederselters bzw. gewährleistet den Ein- bis Zweifamilienhauscharakter des Gebietes

und verhindert architektonisch und städtebaulich wenig erwünschte Mehrfamilienhäuser.

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, die zunächst eine bauliche Anlage bis zu einer Länge von 50 m zuläßt. Durch die Begrenzung von Grundstücksgrößen können die Häuser jedoch nur so groß werden wie es die Abstandsregelung der Hessischen Bauordnung zuläßt.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) wird auf 10,5 m bezogen auf das niedrigste am Gebäude anstehende Geländeniveau festgesetzt, um der Regelbebauung des Wohngebietes jenseits der "Haintchener Straße" nicht zu widersprechen.

Die zulässige geplante Bebauung entspricht somit der Regelbebauung in der Umgebung.

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Zulässigkeit der verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 25° - 50° festgesetzt. Die Begrünung von Dächern ist möglich. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Flachdächer (0° - 20° Neigung) nur in begrüntem Zustand zulässig. Dachaufbauten sind als Einzelgauben (Sattel- und Schleppgauben) in Fensterformat zu errichten, wobei ein Abstand von 1,5 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Einzelgauben dürfen 1/3 der Trauffläche nicht überschreiten.

Zur Reduzierung der Abflußspitzen und zur Schonung der Ressource Grundwasser werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben; pro 100 m² projizierte Dachfläche sind als Nutzvolumen 2,0 m³ vorzuhalten.

4.6.2 Mischgebiet

Gemäß § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die vorgeschlagenen Parzellierungen der Bauplätze sind als vorläufig anzusehen. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, da sie der Eigenart der Umgebung widersprechen.

Gemäß § 17 (1) BauNVO wird für das Mischgebiet eine max. Grundflächenzahl von (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

Da die in § 17 (1) BauNVO angegebenen Werte nur Höchstwerte sind, können die Festsetzungen des Bebauungsplanes diese Höchstwerte unterschreiten.

Die GRZ sowie die GFZ sollen den Werten des angrenzenden Wohngebietes entsprechen, um eine zu hohe Verdichtung des Mischgebietes zu vermeiden. In den Wohngebieten soll ohnehin das Maß der baulichen Nutzung geringer sein, um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eindeutig vermaßten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Aus Gründen eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindestmaße und Höchstmaße für die Baugrundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung der Mindestmaße ist erforderlich, da Reihenhäuser aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden müssen, da sie sich nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen und die Höchstmaße, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten bzw. um keine Blockbebauung zu ermöglichen.

Ein weiterer Grund für die Festsetzung von Mindestgrößen ist die Tatsache, daß zur Ansiedlung von Handel und Gewerbe im Mischgebiet eine Mindestgrundstücksgröße erforderlich ist.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 484 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 689 m².

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus v. g. städtebaulichen Gründen pro Grundstück auf 2 Wohnungen festgesetzt.

Für die Gemeinde Selters ist im RROP-Mittelhessen (Gießen 1994) ein Richtwert für die Siedlungsdichte von 19 WE/ha angegeben. Bei der Festsetzung von 2 WE pro Grundstück entsteht eine max. Siedlungsdichte von 22 WE/ha, was im Rahmen der Planungsfreiheit zulässig ist.

Somit ist die Anpassung an die Ziele der Raumordnung der Planungsfreiheit gewährleistet, da der Richtwert nur um 16 % überschritten wird. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück ist notwendig, um keine Mehrfamilienhäuser zu erlauben, sondern eine gemischte Nutzung von „Wohnen“ und „nicht störendem Gewerbe“ zu ermöglichen.

Die Bauweise wird nach § 22(2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt die zunächst eine bauliche Anlage bis zu einer Länge von 50 m zuläßt. Durch die Begrenzung der Grundstücksgrößen können die Gebäude jedoch nur so groß angelegt werden, wie es die Abstandsregelung der HBO zuläßt.

Die Höchstgrenze der Firshöhe (FH) wird auf 11,0 m bezogen auf das niedrigste am Gebäude anstehende Geländeniveau festgesetzt, um der Regelbebauung des Wohngebietes jenseits der "Haintchener Straße" nicht zu widersprechen.

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Zulässigkeit der verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 25° - 50° festgesetzt. Die Begrünung von Dächern ist möglich. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Flachdächer (0° - 20° Neigung) nur in begrüntem Zustand zulässig. Dachaufbauten sind als Gauben (Sattel- und Schleppegauben) in Fensterformat zu errichten, wobei ein Abstand von 1,5 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Einzelgauben dürfen 2/3 der Trauffläche nicht überschreiten.

Zur Reduzierung der Abflußspitzen und zur Schonung der Ressource Grundwasser werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben; pro 100 m² projizierte Dachfläche sind als Nutzvolumen 2,0 m³ vorzuhalten.

4.6.3 Gewerbegebiet

Gemäß § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 17 (1) BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine max. Grundflächenzahl von (GRZ) 0,8 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf max. 1,6 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eindeutig vermaßten Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauweise wird nach § 22(2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, die zunächst eine bauliche Anlage bis zu einer Länge von 50 m zuläßt. Durch die Begrenzung der Grundstücksgrößen können die Gebäude jedoch nur so groß angelegt werden, wie es die Abstandsregelung der HBO zuläßt.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) wird auf 11,0 m bezogen auf das niedrigste am Gebäude anstehende Geländeniveau festgesetzt, um der Regelbebauung des Wohngebietes jenseits der "Haintchener Straße" nicht zu widersprechen.

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Zulässigkeit der verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 25° - 50° festgesetzt. Die Begrünung von Dächern ist möglich. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Flachdächer (0° - 20° Neigung) nur in begrüntem Zustand zulässig. Dachaufbauten sind als Gauben (Sattel- und Schleppegauben) in Fensterformat zu errichten, wobei ein Abstand von 1,5 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Einzelgauben dürfen 2/3 der Trauffläche nicht überschreiten.

Zur Reduzierung der Abflußspitzen und zur Schonung der Ressource Grundwasser werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben; pro 100 m² projizierte Dachfläche sind als Nutzvolumen 2,0 m³ vorzuhalten.

Zur Sicherung des Gewerbegebietes für arbeitsplatzintensivere Handwerksbetriebe und zum Ausschluß reiner Einzelhandelsbetriebe ist zur Anpasung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung folgende textliche Festsetzungen als Art und Weise der baulichen Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO aufzunehmen.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Der bereits vorhandene Kfz-Handel mit Reparaturwerkstatt bleibt von dieser Festsetzung ausgenommen.

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind erheblich störende Gewerbebetriebe nicht zugelassen.

Das im Gewerbegebiet befindliche Wohnhaus bzw. dessen Wohnnutzung auf der Parzelle Nr. 242 wird gem. § 1 (10) BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Auf der südlichen Straßenseite der Straße "Im Flußet" wird ein 5,0 m breiter Grünstreifen gem. § 9 (1) 25 BauGB auf den privaten Grundstücken festgesetzt, da dieser bereits in dem gültigen Bebauungsplan - genehmigt vom Regierungspräsident in Gießen, Az. I 23, 4 - 61 d 04/01, am 1. März 1985 - enthalten ist und bisher nicht angelegt wurden. Es gilt daher, dieses Vollzugsdefizit zu beseitigen. Außerdem erfüllt dieser Grünstreifen eine lärmmindernde Wirkung. Der Grünstreifen darf für die notwendigen betrieblichen Abläufe wie Einfahrten auf bis zu 1/4 der Länge der Grundstücksgrenze zu der Erschließungsstraße unterbrochen werden.

4.7 **Nebenanlagen**

Alle der Versorgung dienenden Nebenanlagen, wie Einrichtungen für die Energieversorgung, Post usw. (§ 14 [2] BauNVO), sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Dies gilt ebenfalls für Anlagen für erneuerbare Energie.

In dem allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen (gemäß § 14 [1] BauNVO), wie Schwimmbäder, Geräteschuppen, Vogelvolieren, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, um eine optische Störung dieser Bereiche durch Bauwerke zu verhindern.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen.

4.8 **Garagen und offene Stellplätze**

Offene Stellplätze können auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht auf Flächen, die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, errichtet werden.

Für Garagen und Carports gelten die Festlegungen für bauliche Anlagen.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der Inhalte der Naturschutzgesetze werden o. g. Festsetzungen getroffen. Siehe hierzu Landschaftsplan. Diese Belange werden jedoch auch nach anderen Festsetzungen berücksichtigt.

Festsetzung im Plangebiet:

1. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
2. Alle Grün- und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigungen usw., freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
3. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (Toilettenanlagen, Gartenbewässerung) zu nutzen. Pro 100 m² projizierte Dachfläche sind 2 m³ Speichervolumen vorzusehen; die hierfür geeigneten Nutzungssysteme sind mit einem Überlauf auszustatten, der an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist.
4. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 % sind dauerhaft zu begrünen.
5. Die Außenwände der Gebäude sind zu begrünen, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern, Türen, Toren und Rampen nicht behindert wird. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zur Fassadenbegrünung vorzusehen.
6. Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite und Länge mit retentionsfähigem Pflaster befestigt werden.

Ausgleichsflächen und Maßnahmen:

Da aufgrund der Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die durch ergänzende Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Teilausgleich innerhalb des Gewerbe-, Misch- und Wohngebietes nicht vollständig kompensiert werden können, werden weitere Flächen und Maßnahmen gemäß § 8 a BNatG als Ausgleich zugeordnet und nach § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Als im Bebauungsplan auszugleichende Eingriffe können, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, nur Änderungen des Planes gewertet werden, die zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen vorbereiten, bzw. der Wegfall von ursprünglich vorgesehenen Anpflanzungen, also nur zusätzliche Eingriffe.

Ausgleichsfläche: Gemarkung Niederselters, Flur 9, Flurstück 108
("In den Zwerggräben") 3.256 m²

Maßnahmen:

1. Entwicklung eines Ruderalstreifens 4 Jahre natürliche Sukzession, anschließend abschnittsweise alle 2 Jahre mähen
2. Anpflanzung einer Obstbaumreihe mit hochstämmigen Apfelbäumen

Hinweis: Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ausgleichsflächen wurde bereits eingeleitet.

5.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 87 (1) HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Weiterhin kann festgelegt werden, daß die gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden Flächen je nach Art der baulichen Nutzung einen bestimmten Anteil der Grundstücksfreifläche nicht unterschreiten darf.

Möglich ist auch die Regelung der Bepflanzung der Grundstücke mit umweltnützlichen Bäumen und Sträuchern nach ihrer Art, Zahl und Verteilung. Bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden hier Festsetzungen zur Dachneigung, zum möglichen Flachdachanteil und zur Dacheindeckung getroffen.

Festsetzungen zur Dachneigung, zum Flachdachanteil und zur Dacheindeckung entsprechen den im nicht geänderten Bebauungsplanbereich gültigen Festlegungen. Die Neubebauung wird sich somit gestalterisch an die Umgebungen anpassen.

Als zulässige Dacheindeckung werden nur harte Materialien im Farbton rot, braun, dunkelbraun, dunkelgrün, dunkelgrau, anthrazit und schieferfarbig zugelassen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

An sämtlichen öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens 3,00 m ab Grenze mindestens 1 Baum, bei über 25 m breiten Grundstücken und bei Eckgrundstücken 2 Bäume gemäß Pflanzliste Punkt a, b oder c zu pflanzen.

Innerhalb der GE-Fläche sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, innerhalb der MI- und WA-Flächen mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder naturnah anzulegen und zu mindestens 20 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite und Länge befestigt werden.

6.0 Belange des Immissionsschutzes

Wie unter 4.0 ff. ausgeführt, erfolgen die Gebietsfestsetzungen gem. BauNVO unter dem Gebot der Nutzungsverträglichkeit. Es sollen deshalb die Orientierungswerte der TA Lärm soweit wie möglich eingehalten werden. Bei der Überplanung von Gemengelagen oder bereits bebauten Gebieten ist es jedoch erforderlich, eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm bzw. Unterschreitung der Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe nach Maßgabe der Dinge zu dulden, da aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur und sonstigen städtebaulichen Gegebenheiten sonst keine vernünftige bauleitplanerische Lösung erfolgen kann.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, daß durch die geplanten Baukörper des Mischgebietes ein Bebauungsdämpfungsmaß gegeben sein wird, welche ebenfalls zur deutlichen Verminderung der Geräuschimmissionen beiträgt.

Eine weitere Hintergrundbelastung ist durch den Verkehr der neu verlegten Hessenstraße (L 3449) gegeben.

Der östlich des Plangebietes liegende Aussiedlerhof hat bereits Betriebsgebäudeteile (Scheune) zu Wohnzwecken umgebaut. Die Viehhaltung wurde stark reduziert, so daß überwiegend Fruchtbau betrieben wird und somit keine weiteren Immissionsschutzrechtlichen Belange berührt werden.

Andere immissionsschutzrechtliche Belange z. B. gemäß der TA-Luft werden nicht berührt.

7.0 Erschließung

Grundsätzlich ist festzustellen, daß die äußere Erschließung des Gebietes sichergestellt ist, da das Baugebiet an die vorhandene Infrastruktur der umgebenden Bebauung anknüpft.

7.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die gewerblichen Bauflächen werden durch die Gemeindestraße „Eisenbacher Straße“ und "Im Flußet", die Parzellen der Mischgebietsflächen über die Straße "Im Flußet" sowie über eine innergebietliche Erschließungsstraße in L-Form erschlossen, die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden durch die "Haintchener Straße" und die neue innergebietliche Erschließungsstraße in L-Form erschlossen.

Für die Anliegerstraße "Im Flußet" wird bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,5 m vorgesehen. Innerhalb dieses Querschnittes können eine Fahrbahn von 6,5 m Breite (Begegnungsfall Lkw/Lkw) wegen der Feuerwehr sowie zwei Gehwege mit je 1 m Breite angelegt werden. Der verbleibende Streifen von 2,0 m steht für straßenbegleitende Begrünung zur Verfügung und darf für Einfahrten auf bis zu 1/4 der Grundstücklänge an der Erschließungsstraße unterbrochen werden. Die Straße "Im Flußet" ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine Länge von ca. 330 m auszubauen.

Für die neue Erschließungsstraße in L-Form ist eine durchschnittliche 5,5 m breite, öffentliche Straßenfläche als Mischverkehrsfläche vorgesehen, welcher ebenfalls mit einer 1,5 m breiten straßenbegleitender Begrünung versehen wird. Der Kurvenbereich wird aus Gründen der Verkehrssicherheit breiter gestaltet.

7.2. Wasserversorgung

Die Gemeinde Selters unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung.

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch

$$33 \text{ Grst.} * 2 \text{ WE/Grst.} * 2,5 \text{ P/WE} * 0,15 \text{ m}^3 \text{ P/d} * 365 \text{ d/a} \\ = 9.034 \text{ m}^3 \text{ pro Jahr}$$

wird aus den Trinkwassergewinnungsanlagen im Ortsteil Niederselters gedeckt werden, welche pro Jahr insgesamt 400.000 m³ Trinkwasser fördern dürfen.

Für dieses Gebiet wird ein Wasserversorgungsentwurf mit dem Nachweis für den Brandfall aufgestellt.

7.3. Abwasserableitung

Das anfallende häusliche Abwasser wird vollständig schadlos im Mischsystem abgeführt und über einen Sammler der vollbiologischen Abwasserreinigungsanlage "Mittlere Ems" zugeführt.

Da es sich nur um eine Änderung eines Teilbereiches eines bereits genehmigten Bebauungsplanes handelt, sind die Regenwasserentlastungsanlagen der Mischkanalisation bereits mit "SMUSI" nachgerechnet worden, so daß den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Um den Oberflächenabfluß aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden Brauchwassernutzsysteme vorgeschrieben. Das Wasser von den Dachflächen wird dann als Brauchwasser für die Gartenbewässerung, Autowäsche o. ä. genutzt und kann für die Toilettenspülung verwendet werden.

Für dieses Gebiet wird ein Abwasserentwurf aufgestellt.

7.4. Energieversorgung

7.4.1. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluß an das bestehende Leitungsnetz der Main-Kraftwerke AG Betriebsleitung Runkel sichergestellt.

Das Plangebiet wird ferner im südlichen Bereich Gewerbegebiet durch eine 110 kV-Leitung tangiert, welche mit dem beidseitigen Schutzstreifen als Festsetzung gem. § 9 (1) 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Diese Leitung kann wegen der unmittelbaren Nähe zum MKW-Betriebsgelände und dem damit verbundenen Anschlußpunkt nicht verlegt werden.

Der Schutzstreifen der Leitung ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit übernommen worden. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt jeweils 20 m links und rechts der Leitung. Die Bebauung in dem Bereich des Schutzstreifens ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der MKW und deren ausdrücklicher Zustimmung nur für Flachbauten (z. B. Garage eingeschossig) möglich.

Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind ebenfalls auf gleiche Weise mit der MKW abzustimmen.

Auf den Flst. 228/1, 241 und 242 sind ferner Niederspannungskabel verlegt, welche ebenfalls in der Planzeichnung als Festsetzung gem. § 9 (1) 13 BauGB dargestellt sind.

7.4.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch ein Anschluß an das bestehende Rohrnetz der Main-Kraftwerke AG Betriebsleitung Runkel erfolgen.

7.5. Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen werden noch durch die Telekom bereitgestellt, da die erforderlichen Leitungen für die fernmeldetechnische Versorgung derzeit noch nicht zur Verfügung stehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau wird die Maßnahme 6 Monate vor Baubeginn bei der Telekom durch die Gemeinde angezeigt.

7.6 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Geltungsbereich selber sollen keine besonderen Flächen für gesundheitliche oder kulturelle Zwecke vorgesehen werden. In der Nähe (ca. 200 m) befindet sich im angrenzenden Wohngebiet der 1.260 m² große Spielplatz „Tanusstraße“.

8.0 Wasserwirtschaftliche Belange

Wie bereits unter Punkt 7.2 erläutert, unterhält die Gemeinde Selters eine eigene Trinkwasserversorgung mit eigenen Gewinnungsanlagen, so daß ein überörtlicher Fremdbezug nicht notwendig ist.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Tiefbrunnens Hessenstraße, welches zur rechtskräftigen Ausweisung bei der oberen Wasserbehörde in Gießen vorgelegt wurde.

Das Gebiet liegt ebenfalls auch in der Zone E des Heilquellenschutzgebietes des Mineralbrunnens. (Siehe auch dazu Anlage 2)

Wie in 4.8.6 beschrieben, werden zur Reduzierung der Bodenversiegelung nur retentionsfähige Pflaster auf den dafür erforderlichen Flächen zugelassen.

Versickerungsmaßnahmen sind in dem Gebiet selber wegen fehlender Flächen und bereits bestehender Mischkanalisation nicht möglich.

In dem Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer und auch keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sonstige Altlasten sind auch nicht bekannt.

9.0 Bodenverkehr

Um eine geordnete Bebauung und Erschließung zu gewährleisten, soll innerhalb des geänderten Teilbereiches des Bebauungsplanes ein Bau-landumlegungsverfahren durchgeführt werden.

Für den Geltungsbereich der hier vorgenommenen Änderungen wurde durch die Gemeindevertretung Selters eine Veränderungssperre erlassen.

10.0 Begründung im engeren Sinn

Der Bebauungsplan setzt als verbindlicher Bauleitplan die Nutzung der Flurstücke nach der Bodenordnung fest.

Bei dem Entwurf dieses Bebauungsplanes wurden alle öffentlichen und privaten Belange mit der Verhältnismäßigkeit der Mittel gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.

Es soll gem. § 9 Abs. 1 BauGB folgendes festgesetzt werden:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit Höchstgrenze der Firsthöhe.
2. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
3. Die Mindestgrundstücksgröße, die maximale Grundstücksgröße sowie die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück.
4. Die Verkehrsflächen

5. Die Führung von Versorgungsleitungen
6. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
7. Die einzelnen Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

11.0 Kostenschätzung

In der Kostenschätzung wurden überschläglich die Kosten für die Erschließung des Gebietes mit Pflanzmaßnahmen vorbehaltlich einer angrenzenden intakten technischen Infrastruktur, ohne bodenmechanische Untersuchungen und ohne Planungshonorar ermittelt.

Wasserversorgung	330 m	*	280 DM/m	=	92.400,00 DM
Abwasserableitung	330 m	*	500 DM/m	=	165.000,00 DM
Verkehrsflächen	2.000 m ²	*	180 DM/m ²	=	360.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	15 St.	*	1.500 DM/St.	=	22.500,00 DM
Pflanzmaßnahmen	500 m ²	*	40 DM/m ²	=	20.000,00 DM
Ersatzmaßnahmen	3.256 m ²	*	40 DM/m ²	=	<u>130.240,00 DM</u>
Summe netto					<u>790.140,00 DM</u>

aufgestellt: Taunusstein im August 1996

Diplom - Ingenieure
Konrad Beck · Behrendt · Köhler
Architektur Städtebau Bauingenieurwesen
Limburger Str. 12a · Tel. 0 61 28 7 10 18
65232 Taunusstein / Neuhof