



Bebauungsplanänderung

„Flur 21“

für den Bereich

„An den Birken“

**Gemeinde Selters
OT Niederselters**



**Landkreis
Limburg-Weilburg**

Begründung

Rechtsplan

Juli 2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Grundlagen, Veranlassung, Ziele und Änderungen	1
2.0 Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen	3
3.0 Verfahren	3
4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5.0 Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001	5
6.0 Verkehr	5
7.0 Wasserwirtschaftliche Belange	5
7.1 Wasserversorgung	5
7.2 Wasserschutzgebiete	5
7.3 Überschwemmungsgebiete	6
7.4 Oberirdische Gewässer	6
7.5 Niederschlagswasser, Bodenversiegelung	6
7.6 Abwasserableitung	6
7.7 Abwasserreinigung	6
7.8 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	6

		Seite
8.0	Energieversorgung	7
9.0	Telekom	7
10.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	7
11.0	Immissionsschutz	7
12.0	Belange des Brandschutzes	10
13.0	Belange des Bergbaus	11
14.0	Festsetzungen	12
15.0	Bodenordnung	15
16.0	Flächenbilanz	15

1.0 Grundlagen, Veranlassung, Ziele und Änderungen

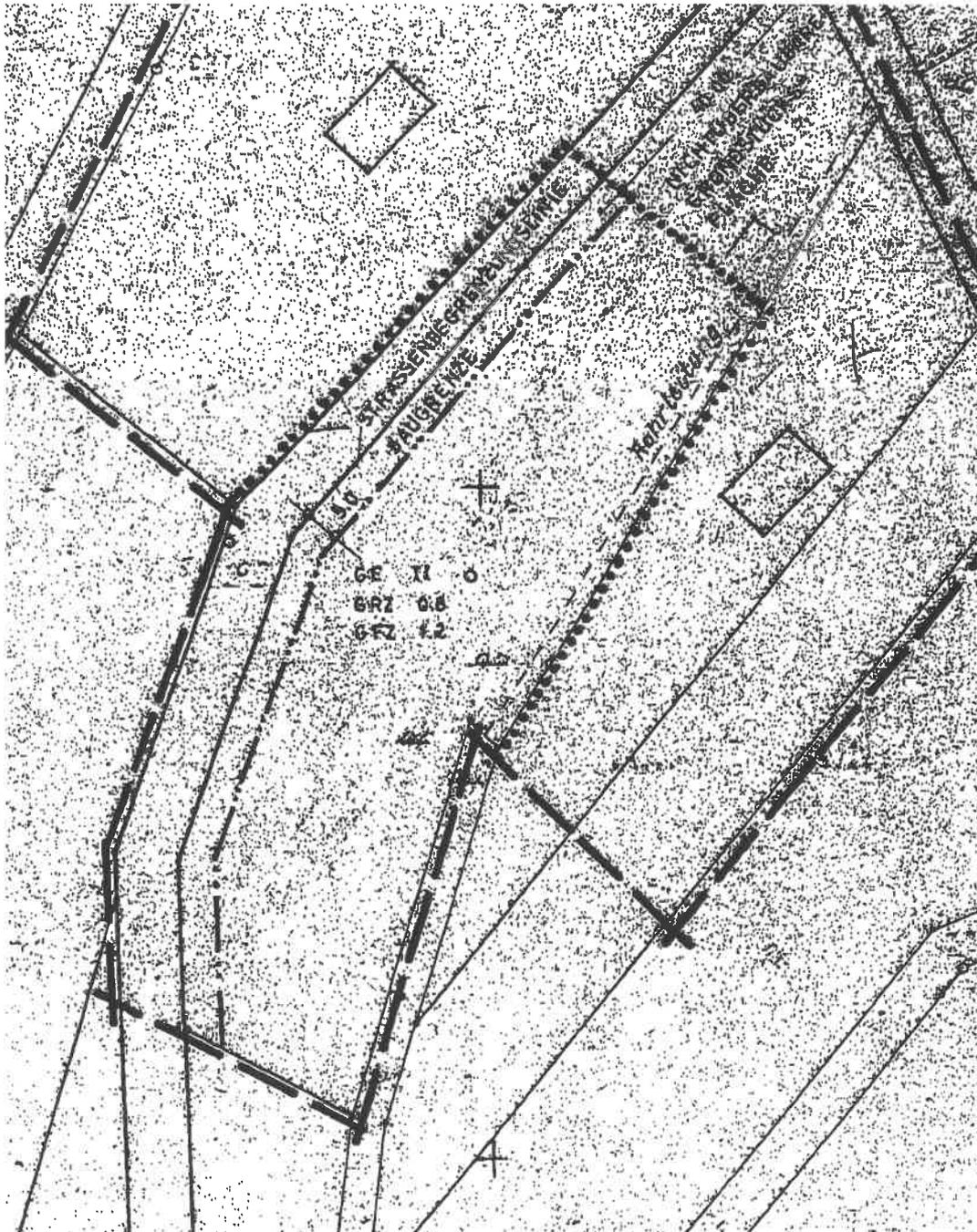
Für den Bereich der „Flur 21“ in der Gemarkung Niederselters liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 vor. Dieser weist, südwestlich an das Wohngebiet angrenzend, ein Gewerbegebiet aus. Zwischen der überbaubaren Gewerbefläche und dem angrenzenden Wohngebiet wurde jedoch ein 40 m tiefer Abstandsbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass dies ursprünglich als Puffer bzw. Immissionsschutzmaßnahme zur Wohnbebauung vorgesehen wurde. Somit ist der Bereich unmittelbar an der vorhandenen Erschließungsstraße „An den Birken“ auf dem Flurstück 108 nicht bebaubar.

Zur Lösung des Immissionskonfliktes zwischen Gewerbe und Wohnen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf dem betroffenen Grundstück eine städtebauliche Gliederung in Gewerbefläche, Mischbaufläche zu der angrenzenden Wohnbaufläche vorgenommen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll diese Gliederung bauplanungsrechtlich übernommen werden. Somit kann konfliktfrei eine zusätzliche überbaubare Fläche im beplanten Innenbereich mobilisiert werden. Hier soll eine mischgebietstypische Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, vorgesehen werden. Die Bebauungsplanänderung trägt somit zur städtebaulich geordneten Innenentwicklung bei, so dass der § 13a BauGB zur Anwendung kommt und ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

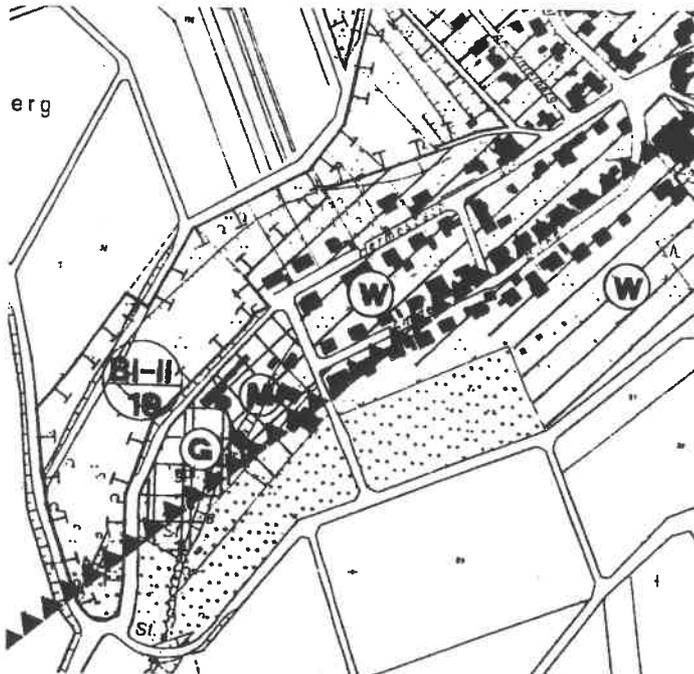
Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Gewerbegebiet eine 2-geschossige offene Bauweise vor, mit einer max. GRZ von 0,8 und einer max. zulässigen GFZ von 1,2. Diese Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert übernommen. Für den Bereich des Mischgebietes wird jedoch eine Reduzierung der GRZ auf 0,6 und eine Reduzierung der GFZ auf 1,0, bei maximal 2 Geschossen vorgesehen. Durch diese Reduzierung ist insgesamt eine geringere bauliche Ausnutzung des betroffenen Grundstückes zulässig. Zusätzliche Eingriffe auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind somit nicht zu verzeichnen.

Das Gelände ist zurzeit mit Hallen und Bürogebäuden bebaut.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Flur 21“ (ohne Maßstab)



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



2.0 Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl im Mischgebiet von ursprünglich 0,8 auf 0,6 wird insgesamt die versiegelbare Fläche in dem betroffenen Bereich reduziert.

Zusätzliche Eingriffe auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind somit nicht zu verzeichnen.

Durch die städtebauliche Gliederung von Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet wird das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial minimiert.

3.0 Verfahren

Für den Bereich der „Flur 21“ in der Gemarkung Niederselters liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 vor. Dieser weist, südwestlich an das Wohngebiet angrenzend, ein Gewerbegebiet aus. Zwischen der überbaubaren Gewerbefläche und dem angrenzenden Wohngebiet wurde jedoch ein 40 m tiefer Abstandsbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass dies ursprünglich als Puffer bzw. Immissionsschutzmaßnahme zur Wohnbebauung vorgesehen wurde. Somit ist der Bereich unmittelbar an der

vorhandenen Erschließungsstraße „An den Birken“ auf dem Flurstück 108 nicht bebaubar.

Zur Lösung des Immissionskonfliktes zwischen Gewerbe und Wohnen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf dem betroffenen Grundstück eine städtebauliche Gliederung in Gewerbefläche, Mischbaufläche zu der angrenzenden Wohnbaufläche vorgenommen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll diese Gliederung bauplanungsrechtlich übernommen werden. Somit kann konfliktfrei eine zusätzliche überbaubare Fläche im beplanten Innenbereich mobilisiert werden. Hier soll eine mischgebietstypische Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, vorgesehen werden. Die Bebauungsplanänderung trägt somit zur städtebaulich geordneten Innenentwicklung bei, so dass der § 13a BauGB zur Anwendung kommt und ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche der Bebauung beträgt erheblich weniger als 20.000 m².

Es ist kein Vorhaben zulässig, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht erforderlich ist.

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete sind i. S. des BnatschG, verankert im BauGB § 1 (6) Nr. 7.d, sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Die Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a sind somit für das Bebauungsplanverfahren anwendbar.

Gemäß § 13a (2) BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) BauGB entsprechend angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Fristen 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 und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

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

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet weist für den Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche sowie eine Mischbaufläche aus.

Da die Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Mischgebiet in der Änderung des Bebauungsplanes nicht 100 % mit der Abgrenzung dieser beiden Baugebiete im Flächennutzungsplan übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5.0 Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001

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

Der derzeit noch rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2001 sowie der Entwurf des neuen Regionalplanes weisen für das Plangebiet einen Bereich für Siedlungsbestand aus.

6.0 Verkehr

Der betroffene Bereich wird nordöstlich mit einem Anbindepunkt an die Erschließung „An den Birken“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt dann über den geplanten Bereich als private Erschließung. Eine Anbindung an den nordwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen.

7.0 Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung einschließlich Brandschutz ist für das Plangebiet bereits gewährleistet bzw. wird noch ordnungsgemäß für neue Nutzungen hergestellt. Die Haupteerschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „An den Birken“.

7.2 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

7.3 Überschwemmungsgebiete

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

7.4 Oberirdische Gewässer

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

7.5 Niederschlagswasser, Bodenversiegelung

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

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

7.6 Abwasserableitung

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist bereits bzw. wird noch bei künftigen neuen Vorhaben durch einen Anschluss an das vorhandenes Mischsystem sichergestellt.

7.7 Abwasserreinigung

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserreinigung und Reinigungsleistungen der Kläranlage Niederselters.

7.8 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach der vorliegenden Fassung der Altflächendatei des Landes Hessens sind innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte registriert, auch sonst liegen hier keine Informationen über Altstandorte in diesem Bereich vor. Sonstige Altlasten, Ablagerungen oder Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

8.0 Energieversorgung

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der Süwag AG werden zukünftig vom Vorhabensträger beachtet. Soweit Planungen beabsichtigt sind, die diese Einrichtungen tangieren, wird der Vorhabensträger frühzeitig mit der Süwag Kontakt aufnehmen, um die Maßnahmen abzustimmen.

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

9.0 Telekom

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

10.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

11.0 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine gutachterliche Stellungnahme von der GSA Limburg GmbH (P 09042) mit Datum vom 03.02.2010 erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu nachfolgendem Ergebnis:

„Der Auftraggeber nutzt Flächen im Bereich „Auf dem Mittelberg/Am Attig“ im Bebauungsplan "Flur 21" zur Zeit als gewerbliche Lagerflächen für Baustoffe und Maschinen.

Für die planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung ist nunmehr eine Ausweisung einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (GE_e) in Verbindung mit

einer vorgelagerten MI-Fläche vorgesehen. Die zukünftige Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche erfolgt über diese Mischgebietsfläche.

Im Norden und Nordosten befinden sich weitere Wohngebäude, die nach den Kriterien eines Allgemeinen Wohngebietes zu beurteilen sind.

Zur Sicherung der immissionsverträglichen Entwicklung mit der benachbarten Wohnbebauung — insbesondere mit der neu vorgesehenen Mischgebietsfläche — wird beabsichtigt, die bisher als GE-Fläche ausgewiesene Gewerbefläche als eingeschränkte Gewerbefläche GE, auszuweisen.

Im Bauleitplanverfahren ist eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 vorzunehmen. Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme enthält hierzu einen Gliederungsvorschlag und die Ausweisung der für die jeweiligen Teilflächen zur Verfügung stehenden Emissionskontingente, deren Anwendung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der benachbart gelegenen Wohnbebauung (WA-Bewertung) sicherstellt.

Da die Nähe dieser Wohnbebauung zur GE_e-Fläche die Größenordnung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente maßgeblich beeinflusst, führt die Anwendung dieser Emissionskontingente auf die unmittelbar angrenzende Mischgebietsfläche zu deutlichen Unterschreitungen der hier geltenden Richtwerte von 60 dB(A). Es kann daher erwogen werden, mit Verweis auf die Regelungsmöglichkeiten der DIN 45691 gebietsabhängige Zusatzkontingente LEK_{zus} von +4 dB auf die ausgewiesenen flächenbezogenen Schalleistungspegel anzuwenden, so dass die höheren Immissionsrichtwerte in der Mischgebietsfläche ausgeschöpft werden können.

Die Gutachtliche Stellungnahme berechnet die Emissionskontingente für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GE_e-1 und GE_e-2, die den Flächen noch zugewiesen werden können, um den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe der nächstgelegenen Gebäude (Berechnungsaufpunkte 1P4 und 1P5) sicherzustellen.

*Die noch möglichen Emissionskontingente sind in Tabelle 1 des Kapitels 5 mit
GE_e-1 60 bzw. 45 dB(A)/m²
GE_e-2 57 dB(A)/43 dB(A)/m²
für den Tages- und Nachtzeitraum ausgewiesen.*

Durch die Anwendung dieser Emissionskontingente auch für die benachbarte — im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene — Mischgebietsfläche wird der dort für gewerbliche Geräuschimmissionen heranzuziehende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) planerisch nicht ausgeschöpft. Die Anwendung der Emissionskontingente führt hier zu einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um ≥ 4 dB(A). In Kapitel 4.2.3 wird daher ausgeführt, dass ausschließlich zur Anwendung für die Mischgebietsfläche Zusatzkontingente nach Abschnitt 4 der DIN 45691 vorgesehen werden können, so dass bei der differenzierten Anwendung der Emissionskontingente einschließlich der abgeleiteten Zusatzkontingente im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung für die angrenzende Wohnbebauung (WA-Kriterien) wie auch für die neu vorgesehene Mischgebietsfläche möglich wird.

DIN 45691 enthält hierzu keine Verfahrenseinschränkungen, die sich auf die Größe der zu behandelnden Plangebietsflächen beziehen.

Insofern ist die Anwendung auch in dem hier vorgesehenen Fall vom Grundsatz her möglich.

Methodisch können keine Emissionskontingente für die geplante Mischbaufläche festgesetzt werden, die gleichzeitig — ohne Rückgriff auf die im Anhang der DIN 45691 beschriebenen Möglichkeiten der Zusatzkontingente/richtungsabhängige Emissionskontingente — beide Plangebiete/Immissionsrichtwerte abdecken. Wird das Emissionskontingent mit dem Ziel der Einhaltung des Immissionsrichtwertes für die Mischbaufläche — tags 60 dB(A) — festgelegt, wird aufgrund der gegebenen Entfernungen zur Wohngebietsfläche dadurch gleichzeitig der um 5 dB niedrigere Immissionsrichtwert für das Allgemeine Wohngebiet — 55 dB(A) — überschritten!

Die Möglichkeit, durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beschrieben (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand, geschlossene Riegelbebauung) eine Kompensation der planerisch ermöglichten Richtwertüberschreitung vorzunehmen, ist aufgrund der zur Zeit nicht bestimmten Betriebsabläufe (Wirkung der Schallschutzanlage) wie auch der topographischen Verhältnisse im Plangebiet (Hochlage des Wohngebäudes an 1P4) nicht möglich.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen können somit nicht mit der erforderlichen planerischen Sicherheit in das Verfahren eingebracht werden.

Im Hinblick auf die vorgetragenen Bedenken bezüglich der Anwendung der im Anhang der DIN 45691 beschriebenen Möglichkeiten der Zuweisung von richtungsabhängigen/gebietsabhängigen Zusatzkontingenten und der aufgrund der baulichen/topographischen Gegebenheiten nicht vorsorglich möglichen Berücksichtigung von baulichen Lärmschutzeinrichtungen bzw. Festschreibung bestimmter Bauformen (geschlossene Riegelbebauung), muss im Rahmen der Abwägung der Belange auf die Festlegung der Zusatzkontingente im Bauleitplanverfahren verzichtet werden.

Mit Verweis auf die in der Gutachtlichen Stellungnahme enthaltenen Vorschläge zur textlichen Festsetzung wären die Emissionskontingente dann wie folgt für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen festzulegen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle Ausweisung der Emissionskontingente
 L_{EK} , Tag und Nacht für die Gewerbegebietsflächen

Teilflächen	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
$G E_e- 1$	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
$GE_e- 2$	57 dB(A)/m ²	43 dB(A)/m ²

Alle Werte in dB(A)

12.0 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen), muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- 2.3 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- 2.4 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) bis 2400 l/min. (144 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³/288 m³ betragen.
- 2.5 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Industrie usw.) muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m³/h) bis 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m³/384 m³ betragen.

3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Eine örtliche Überprüfung wird erforderlich. Weiterhin sind nachfolgende Punkte zu beachten:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung 2002 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
2. Bei der Planung der Verkehrsfläche – auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg – sind ausreichende bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.
3. Es ist festzulegen, dass bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr, gem. § 13 Abs. 3 Hessische Bauordnung 2002 keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen, mehr als 8 m über die Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

13.0 **Belange des Bergbaus**

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

14.0 Festsetzungen

A. 1. Art, Maß und Weise 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 Nutzungen gem. BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§20	§20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,6	1,0	II	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Werkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien im Mischgebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind Verkaufsflächen mit Ausnahme von Verkaufsflächen die unmittelbar im Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche räumlich funktional mit der Produkterzeugung im Zusammenhang steht.
Gewerbegebiet GEe § 8 BauNVO	0,8	1,2	II	o (offen)	Die sonstigen gemäß § 8 (§) und Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig. Die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb der Gewerbefläche ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze, Lagerfläche, Verladeeinrichtungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

Dachneigung: 0° - 45°

C. Immissionsschutz

Mit Verweis auf DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, wird folgende Festsetzung gem. § 9 (1) 24 BauGB getroffen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle: Ausweisung der Emissionskontingente $L_{EK, Tag}$ und $L_{EK, Nacht}$ für schutzbedürftige Gebäude im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, 1989 im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und gleichwertige Einstufungen

Teilflächen	$L_{EK_{tags}}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK_{nachts}}$ in dB(A)/m ²
GEE-1	60	45
GEE-2	57	43

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 sind zu geplanten Baumstandorten 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 Grundwasserstand mindestens 1,50 m 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 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

15.0 Bodenordnung

Es handelt sich um einen Eigentümer der die Fläche derzeit und auch künftig nutzen will, so dass keine Baulandumlegung erforderlich wird.

16.0 Flächenbilanz

Flächendisposition (ca. Angaben)			
Gesamtfläche	5.985 m ²		
<u>Baufläche Mi</u>	=	1.330 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0,6		=	.798 m ²
Freifläche		=	.532 m ²
<u>Baufläche GEe</u>	=	4.655 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		=	3.724 m ²
Freifläche		=	.931 m ²

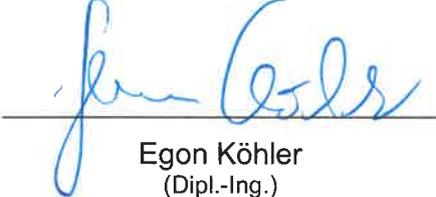
Gemeinde Selters im Juli 2010

Bad Camberg im Juli 2010

Für die Gemeinde:

SLE Consult
Rudolf-Dietz Str. 13
65520 Bad Camberg


Bernd Hartmann
(Bürgermeister)


Egon Köhler
(Dipl.-Ing.)