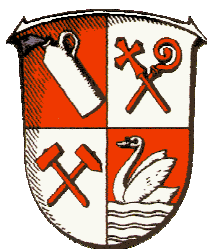




**Begründung zur  
Bebauungsplanänderung  
„Am Hofacker“ für  
den Bereich „Rewe-Markt“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters  
Kreis Limburg - Weilburg**



**Rechtsplan**

**06. Oktober 2014**

## INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Änderungsinhalte .....	1
2.0	Verfahren.....	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	4
4.0	Wasserwirtschaft .....	5
5.0	Brandschutz.....	5
6.0	Versorgungseinrichtungen.....	6
7.0	Immissionsschutz .....	7
8.0	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
9.0	Umweltbezogene Auswirkungen .....	10

## 1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Der Planung zugrunde liegt der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf dem Hofacker – tlw. Flur 6 und 8“ aus dem Jahre 1977. Dieser Plan unterlag bis heute mehreren Änderungen. Im Planbereich selbst zuletzt mit Satzungsbeschluss vom 30.12.2003 (Bebauungsplanänderung „Am Hofacker“). Der Änderungsbereich ist derzeit als ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen ausgewiesen.

Die Fa. Amola GmbH plant nun, zur Modernisierung und Anpassung an heutige Erfordernisse zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit, den im Plangebiet angesiedelten REWE-Markt maßvoll zu erweitern.

Der Anlass hierzu ist die Erforderlichkeit zum Ausbau des bestehenden Getränkelagers, zum Umbau der bestehenden Bäckerei und zum Umbau der Büroräume. Konkret soll die Leergutannahme aus dem Markt ausgegliedert werden und der Bäckereibereich maßvoll vergrößert werden.

Der vorhandene Einzelhandelsmarkt dient der Grundversorgung der Bürger der Gemeinde Selters.

Ziel der Planung ist es, durch die maßvolle Erweiterungsmöglichkeit des Marktes die Konkurrenzfähigkeit am Standort zu erhalten und damit die Grundversorgung der Selterser Bürger zu erhalten um einer Abwanderung und damit Verschiebung der Grundversorgung nach Bad Camberg entgegen zu wirken.

Die vorliegende Änderung deckt sich vollumfänglich mit dem „planerischen Wollen“ der Gemeinde zur Zeit der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Änderung liegt im Bereich dessen, was der Planer (Gemeinde) gewollt hat, bzw. gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Das Plangebiet ist optimal erschlossen und verkehrsgünstig gelegen und durch kurze Wege sowohl von der Ortslage als auch über die B 8 zu erreichen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch vorliegende Planung eine Veränderung bezüglich des Verkehrsaufkommens auf der B 8 ergibt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes nimmt die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes auf und modifiziert diese für die geplante Erweiterung sinnvoll.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hofacker“ sind als Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die Größe der Verkaufsfläche, die Brutto-Geschoßfläche (Bruttogrundfläche), die Netto-Geschoßfläche (Nettogrundfläche) sowie eine Baugrenze festgelegt. Diese werden durch die vorgesehene Überplanung geringfügig überschritten. Dabei wird jedoch weitgehend bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Insofern werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet. Es werden auch keine Festsetzungen geändert, deren Umsetzung Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild hätten.

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters vom 22.09.1995 wird für die vorgesehene Verkaufsfläche laut Bauantrag von 1.718,52 m<sup>2</sup> eine Anzahl von 115 Stellplätzen erforderlich.

Nach Planungsverwirklichung stehen dem Markt 124 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist vorgesehen und möglich, die Entwässerung der geplanten Erweiterungsmaßnahme durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem anzuschließen. Die Fortschreibung zum bestehenden Brandschutzkonzept ist beauftragt.

Mit Bescheid vom 25.03.2014, AZ 30.71-B.Nr. 0877/13N13, wurde für vorliegende Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wie folgt erteilt:

1. Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche um ca. 159 m<sup>2</sup>
2. Überschreitung der max. zulässigen Bruttogeschoßfläche um ca. 230 m<sup>2</sup>
3. Überschreitung der max. zulässigen Nettogeschoßfläche um ca. 413 m<sup>2</sup>
4. Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Rampe um 1,65 m

Mit Bescheid vom 25.03.2014, AZ 30.71.B.-Nr.0877/13N13, wurde für vorliegende Planung bereits eine Abweichung gem. § 63 Hessische Bauordnung (HBO) wie folgt erteilt:

1. Abweichung nach § 63 HBO von § 6 HBO für die Errichtung eines Freilagers ohne Grenzabstand zu Flurstück 9/1 über eine Länge von 10 m.

Zur städtebaulichen Ordnung wird eine Überplanung der Flächen anhand einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

**Konkret erfolgt folgende Änderung:**

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO:

	Derzeit rechtskräftig	Geplant	Nach Rechtskraft Planung zusätzlich zulässig
Max. Verkaufsfläche	1.600 m <sup>2</sup>	1.760 m <sup>2</sup>	+ 160 m <sup>2</sup>
Max. brutto Geschoßfläche	2.300 m <sup>2</sup>	2.530 m <sup>2</sup>	+ 230 m <sup>2</sup>
Max. netto Geschoßfläche	2.000 m <sup>2</sup>	2.415 m <sup>2</sup>	+ 415 m <sup>2</sup>

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO:

Darüber hinaus wird durch die Erforderlichkeit einer überdachten aber sonst offenen Rampe im Südosten des bestehenden REWE-Marktes in diesem Teilbereich über eine Länge von 3,20 m die Baugrenze um 1,65 m nach Südosten verschoben.

Exkurs:

Sehr häufig wird statt *Bruttogrundfläche* irrtümlicherweise der Begriff *Bruttogeschoßfläche* verwendet, welcher jedoch in keiner Norm Berücksichtigung findet.

Die *Geschossfläche* (GF) wird in Deutschland definiert durch § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hiervon zu unterscheiden ist der Begriff der *Bruttogrundfläche* (BGF) nach DIN 277.

Die *Bruttogrundfläche* (BGF) umfasst im Gegensatz zur *Geschossfläche* (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschosse geltender Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen, etc.), jedoch ausgenommen von Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Die *Bruttogrundfläche* (BGF) wird in die *nutzbare Nettogrundfläche* (NGF) und die *Konstruktionsgrundfläche* (KGF) unterteilt. Die NGF wiederum setzt sich aus der *reinen Nutzfläche* (NF), der *technischen Funktionsfläche* (TF) und der *Verkehrsfläche* (VF) zusammen.

Die Nutzflächen werden nach der DIN 277:2005 in sieben Nutzflächen (NF) unterteilt und nach ihren Funktionen gegliedert.

**Im Weiteren wird daher der Begriff Bruttogeschosßfläche durch den Begriff Bruttogrundfläche sowie der Begriff Nettogeschosßfläche durch den Begriff Nettogrundfläche ersetzt.**

Die Änderung berührt nicht das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Leitbild und ist vollumfänglich von dem, im rechtskräftigen Plan zum Ausdruck gekommenen, planerischen Willen der Gemeinde Selters umfasst. Die Änderung entspricht darüber hinaus der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption. Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung bleibt unverändert. Aus der vorgesehenen Überplanung zur Modernisierung/Erweiterung entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bleiben durch die vorliegende Planung weitgehend unberührt und ohne Beeinträchtigung.

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Sondergebietsfläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.0 Verfahren

Diese 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.

Weiterhin beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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 angemessener 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 8, Flurstück Nr.: 8/1, 9/1 tw., 2/9 tw., 18/1 tw.  
Die vorbereitete Änderung betrifft jedoch lediglich das Grundstück Flur 8, Flurstück 8/1  
mit einer Gesamtfläche von ca. 8.239 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist allseitig durch den Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“ tw. „Flur 6+8“ umfasst und wird konkret wie  
folgt begrenzt:

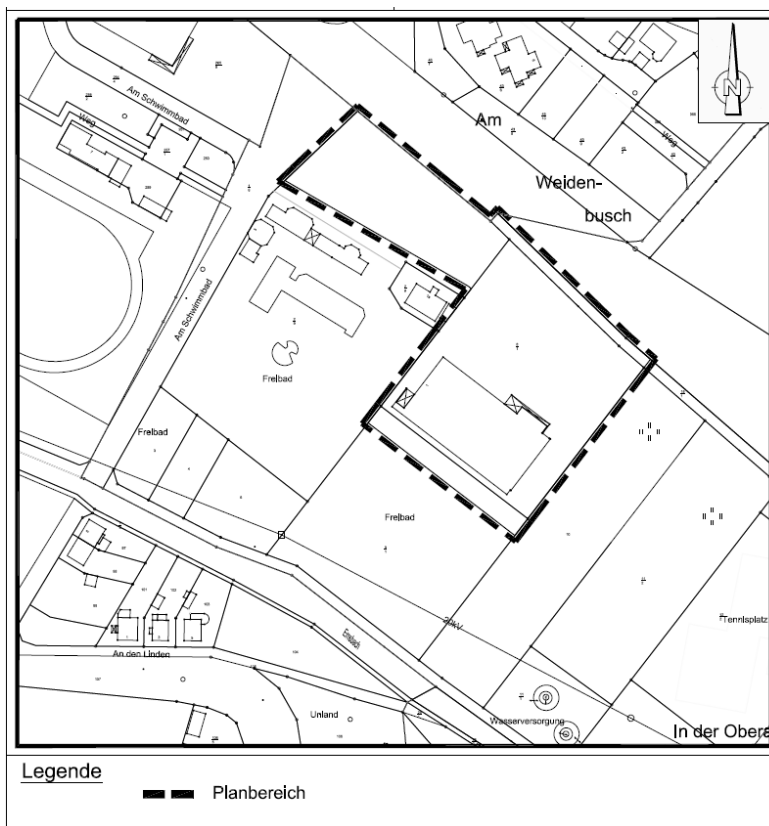
Nördlich	Bundesstraße 8, bebaute Ortslage Niederselters
Südlich	Grünlandflächen, Emsbach (durch die Planung nicht beeinträchtigt)
Westlich	Schwimmbadanlage, Restaurant
Östlich	Tennisanlage, Grünland

Die verkehrliche Erschließung nebst erforderlichen Stellplätzen ist bereits vorhanden.

aktuelle Nutzung:

REWE-Markt mit Zufahrten und Nebenanlagen

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab



### 4.0 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung und Abwasserreinigung und Abwasserableitung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und auch außerhalb eines Heilquellenschutzgebiets. Die ehemals anhängigen Festsetzungsverfahren zur Ausweisung eines Heilquellenschutzgebietes wurden gemäß einer aktuellen Auskunft des zuständigen Regierungspräsidiums Gießen eingestellt.

### 5.0 Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

**Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
	Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl (BMZ)	–	–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
<b>klein</b>	48	96	48	96	96	–
<b>mittel</b>	96	96	96	96	192	–
<b>groß</b>	96	192	96	192	192	–

**Klein:** Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

**mittel:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasserversorgung von

**groß:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

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 Löschwasserzisterne oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

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

## 6.0 Versorgungseinrichtungen

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH sind zu berücksichtigen (Erdkabel des Versorgungsnetzes: Leitungstrassen der Niederspannungskabel; Leitungstrassen der Mitteldruckgasleitungen).

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 Niederspannungskabel sowie die Mitteldruckgasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der 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 der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH 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 bei der Syna GmbH einzusehen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Bestandspläne liegen vor und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die unterirdischen Kabelanlagen sind im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereichs in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

Nach derzeitigem Planungsstand müssen die Kabel nicht verändert werden. Sollten die Trassen der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, so werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom sind unzulässig.

Vor Baubeginn haben die Unternehmer ggf. eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.



## 7.0 Immissionsschutz

Die rechtskräftige Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2006 für die angrenzende Gaststätte weist für den Bereich ausdrücklich aus: „privat geführter Kiosk und Restaurant mit Wohnnutzung für Betriebsinhaber / Personal“.

Daher sind für diesen Bereich die Vorgaben für gewerbliche Nutzung mit dem entsprechenden Schutzanspruch für privilegiertes, d.h. gewerblich gebundenes Wohnen anzuhalten.

Es gilt daher: 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

Diese Richtwerte können eingehalten werden.

Vorliegende Planung bereitet die Anlieferung für Getränke auf der dem Restaurant abgewandten Seite vor.

Der REWE-Markt mit seinen Stellplatz- und Wegeflächen besteht bereits. An der Ausführung der Freianlagen wird keine Änderung vorgenommen.

## 8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit sind alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgeführt. **Geänderte Passagen sind in roter Schrift dargestellt.**

### A Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen.

**Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen.**

Max. Verkaufsfläche:	1.760 m <sup>2</sup>	(Lebensmittel-, Getränkemarkt)
Max. <b>Bruttogrundfläche:</b>	<b>2.530 m<sup>2</sup></b>	(einschl. Getränkemarkt)
Max. <b>Nettogrundfläche:</b>	<b>2.415 m<sup>2</sup></b>	(einschl. Getränkemarkt)
Max. Zahl der Vollgeschosse:	I	
Max. Firsthöhe:	9,50 m	über dem vorhandenen Geländeneiveau

### B Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen wie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

**Innerhalb des laut Planzeichnung dargestellten Bereiches ist die Errichtung eines Freilagers über eine Länge von 10 m ohne Grenzabstand zu Flurstück 9/1 in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.**

### C Flächen für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auf den für sie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind mit infiltrationsfähigen Materialien zu befestigen.

## **D Landschaftsplanerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB**

### **1. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Pflanzhaltungen**

- a.) Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortheimische Einzelbäume zu erhalten oder zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Artenauswahl siehe Anhang Begründung)
- b.) Für alle zu pflanzenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- c.) Im Bereich des Sondergebietes sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mit standortheimischen Baumgehölzen zu durchgrünen. Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 Baum im unmittelbar angrenzenden Bereich anzupflanzen. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge einer Freianlagenplanung im Rahmen des Bauantrages zu führen.  
Pflanzqualität:                      Bäume Hochstamm: 14 – 16 cm Stu
- d.) An 1 –Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.  
Hier wird ein 10m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Hier ist je laufende 10 m ein großkroniger Laubbaum und mindestens pro 3 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen (u.a. Zaunanlagen) ist nicht zulässig.
- e.) An 2  
Hier wird auf der Sondergebietsfläche ein 3 m breiter Streifen gem. § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.  
Hier ist eine geschlossene Hainbuchenhecke anzulegen. Als Überhälter ist alle lfd. 10 m ein Baum anzupflanzen.
- f.) An 3  
Hier wird auf der Sondergebietsfläche ein 2 m breiter Streifen gem. § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.  
Hier ist eine geschlossene Hainbuchenhecke anzulegen und auf eine Schnitthöhe von mind. 2 m zu entwickeln.
- g.) Parkplatz Schwimmbad  
Die entsprechen dargestellten Bäume sind zu erhalten.  
Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 Baum, soweit nicht bereits vorhanden zusätzlich anzupflanzen.

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

## **A. Bauform**

### **1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:**

Pultdach, Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 5 - 30°

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Flachdächer von 0° - 5° möglich.

2. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und reflektierende Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, schwarze oder dunkelgraue oder dunkelbraune Materialien.
3. Putze und Anstriche sind nur in gedeckten beige und bräunlichen Farbtönen zulässig. Die nordostorientierte Fassade, zur B8 hin kann auch weiß angelegt werden. Reflektierende Fassadenverblendungen sind unzulässig.
4. Das freie Lagern von bunten oder reflektierenden Materialien sowie das freie Auf- bzw. Abstellen von bunten- oder reflektierenden Containern ist nicht zugelassen. Sichtbeziehungen dieser Einrichtungen sind durch Überdachungen und Verkleidungen auszuschließen, wobei dies auch durch begrünte Rankgerüste, Pergolensysteme o.ä. erfolgen kann.  
Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag sind die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.
5. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der nordostorientierten Fassadenfront, zur B8 hin zulässig.
  - Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden.
  - Leuchtreklame in Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist unzulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.
  - Freistehende Werbeschilder oder Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Anlage am Einfahrtbereich der inneren Erschließung unzulässig. Ebenfalls Dachaufbauten.
  - Die Errichtung von Fahnenmasten zu Werbezwecken ist zwischen Gebäude und B8 auf der Sonderbaufläche zulässig.
6. Zaunanlagen  
Zaunanlagen sind nur im südwestlichen Grundstücksbereich, bis kurz von die zukünftige Gebäudefront Richtung B8 zulässig.  
Unzulässig sind generell geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holz, Kunststoff, Metall etc.).  
Zulässig sind Holzstaketenzäune, Maschendraht- und Metallgeflechtzäune.

## **Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen**

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Ökokonto „Lineare Durchgängigkeit am Eisenbach“ Gemarkungen Eisenbach und Haintchen, tw. im FFH-Gebiet 5615-304 „Eisenbach bei Niederselters“

Anerkennungsbescheid vom 16.04.2014 AZ: 30.73-130746

Gesamtguthaben: 76.510 Wertpunkte

**Davon zugeordnet: 273 Wertpunkte**

Restguthaben: 76.237 Wertpunkte

### **Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB bzw. sonstige bestehende Gesetzesinhalte.**

#### Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege –Ostflügel- in 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 schützen.

#### Empfehlung bzgl. Regenwassernutzung

Oberflächen- und Drainagewasser sind in den Emsbach abzuleiten.

Diese Gewässerbenutzung setzt eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis voraus. Diese ist beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz, zu beantragen.

Die bei der Einleitung des Oberflächenwassers in den Emsbach zu beachtenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen und der Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst abzustimmen.

## **9.0 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 vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker – tlw. Flur 6 und 8“ aus dem Jahre 1977 mit seinen seither durchgeführten Änderungen. Die vorliegende Änderung bezieht sich auf eine Bauleitplanung mit Rechtskraft im Jahr 2003, zur Etablierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an vorliegendem Standort. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde der für die Maßnahme erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und die Kompensation entsprechend festgesetzt.

In Anspruch genommen durch vorliegende Bebauungsplanänderung zur Modernisierung und damit einhergehend Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes wird im Wesentlichen bereits versiegelte Fläche.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitats-eigenschaft der Bestandsflächen (Pflasterflächen) ist als sehr gering einzustufen. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

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 keine weitere nennenswerte Versiegelung statt, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann.

Der Pflanzstreifen An2 wird im Bereich der geplanten Rampe über eine Länge von 6,50 m zurückgenommen. Durch diese sehr kleinflächige Maßnahme ist jedoch nicht von einer spürbaren Beeinträchtigung der Funktionen des Pflanzstreifens auszugehen. Die Funktion der Anpflanzung als strukturierendes Element der Stellplatzfläche bleibt weiterhin erhalten.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB An1 und An3 bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und ohne Beeinträchtigung.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch die vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (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.

Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

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

Zum Ausgleich für den Verlust von 19,50 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen wird nachfolgende Kompensation zugeordnet:

	Typ Nr.	m <sup>2</sup>	WP/m <sup>2</sup>	Summe/WP
Bestand:	2.600 Anpflanzung	19,50	20	390
Planung	10.530 Pflaster	19,50	6	117
<b>Defizit</b>				<b>273</b>

Ökokonto "Lineare Durchgängigkeit am Eisenbach" Gemarkungen Eisenbach und Haintchen, tw. Im FFH-Gebiet 5615-304 „Eisenbach bei Niederselters“  
Anerkennungsbescheid vom 16.04.2014 AZ: 30.73-130746

Begründung zur Bebauungsplanänderung  
„Am Hofacker für den Bereich Rewe-Markt“  
Gemeinde Selters, OT Niederselters

RECHTSPLAN

Oktober 14

Gesamtguthaben: 76.510 Wertpunkte  
**Davon zugeordnet: 273 Wertpunkte**  
Restguthaben: 76.237 Wertpunkte

aufgestellt:

Selters, der 06. Oktober 2014

Für die Gemeinde Selters

Bad Camberg, der 06. Oktober 2014

SLE Consult  
Rudolf-Dietz-Straße 13  
65520 Bad Camberg

---

B. Hartmann  
(Bürgermeister)

---

Heike Mendel  
(Dipl.-Ing.)