

**Begründung zur
Vereinfachten
Änderung der
1. Bebauungsplan-
änderung**

für den Bereich

**„Brunnen,
Am Nußberg“**

**der Gemeinde
Selters/Ts.**

**Ortsteil
Niederselters**

**Entwurf Stand
April 2006**



Für den Bereich „Brunnen/Am Nussberg“ liegt eine rechtskräftige 1. Bebauungsplanänderung mit Datum vom 17.12.2004 vor. Dieser Bebauungsplan soll jetzt für den Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhenlagen der baulichen Anlagen) noch einmal ergänzt und modifiziert werden.

Nachfolgende Ergänzungen werden in die entsprechenden Festsetzungen aufgenommen:

Ausnahmsweise kann im WA 2 eine max. Außenwandhöhe von 8,00 m zugelassen werden wenn

- als Dachform ein Walmdach errichtet wird, das für das gesamte Gebäude die max. zulässige Außenwandhöhe einhält.
- keinerlei Dachaufbauten wie Gaupen, Zwerggiebel etc. errichtet werden.
- das gesamte Gebäude sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt. Eine optische Dreigeschossigkeit darf nicht entstehen.
- die laut Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird.
- der Bezugspunkt für die Ermittlung der Außenwandhöhe und Firsthöhe unverändert gilt.
- und die Gemeinde der Ausnahme zustimmt.

Weiterhin erfolgt eine Klarstellung:

„Als untergeordnete Bauteile gelten z. B. Querhäuser, wenn sie < 50 % der Außenwand einnehmen.“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im WA 2 eine max. zulässige Außenwandhöhe von 6,00 m zugelassen.

Aufgrund der variablen topographischen Verhältnisse und der Tatsache, dass für ansprechende Architekturplanungen und optimale Ausnutzungen hier ausnahmsweise Abweichungen erforderlich werden, wird dies durch die Aufnahme oben genannter Änderungen ermöglicht. Die Zulassung der Ausnahmen ist an die aufgeführten Bedingungen gebunden, damit insgesamt sichergestellt ist, dass sich keine Auswirkungen auf das Umfeld ergeben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist aufgenommen, dass eine Unterbrechung der Traufen mit Überschreitungen der Außenwandhöhe für untergeordnete Gebäudeteile/Querhäuser zulässig ist.

Zur Nachvollziehbarkeit für Architekten, Bauherren und die Bauaufsichtsbehörde wird hier eine Klarstellung hinzugefügt, dass diese dann als untergeordnet gelten, wenn sie kleiner als 50 % der zugehörigen Außenwand sind.

Durch die aufgeführten Änderungen werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ermöglicht.



Da keine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe sowie des möglichen Bauvolumens durch die Änderungen nicht resultieren sind Auswirkungen auf Landschaftsbild und Ortsbild, wenn überhaupt ermittelbar, rein subjektiver Art.

Durch die aufgeführten, geringfügigen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.

Gemäß § 13 Abs. 1, Satz 1 BauGB wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Satz 2 liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor.

aufgestellt Bad Camberg, im April 2006