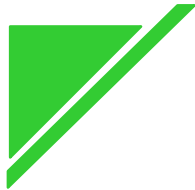


**Ingenieurbüro Marcellus Schönherr**

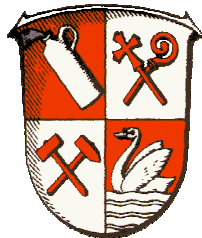


**S**tdtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

**Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 13 BauGB**

**„Am Sportplatz“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**Rechtsplan**

**17. September 2018**

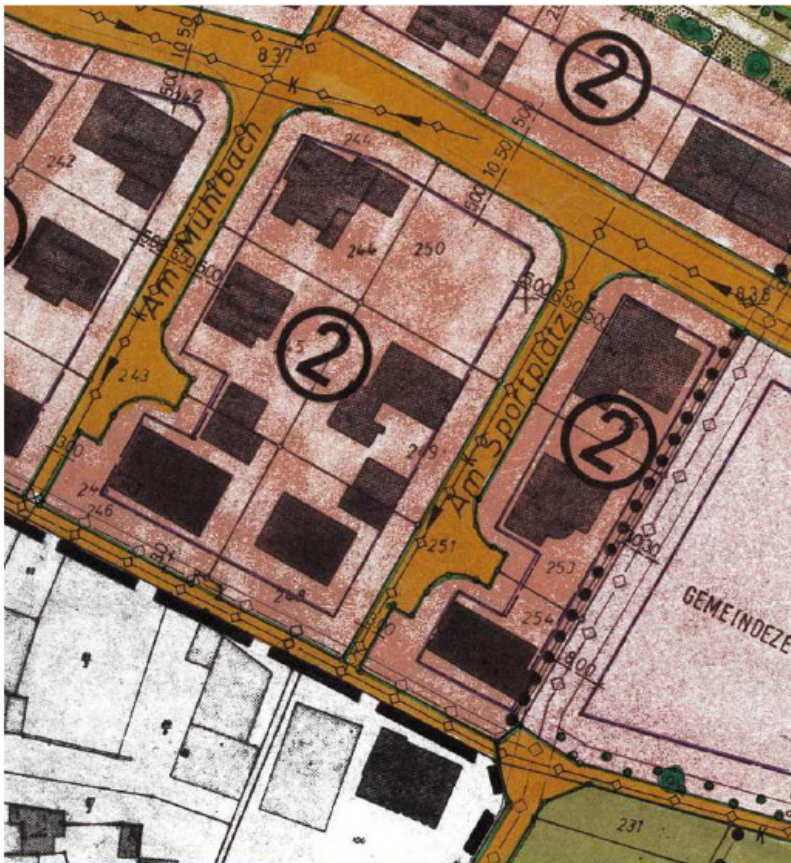
## **INHALTSANGABE**

<b>1.0</b>	<b>Veranlassung und Planungsinhalte .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Mittelhessen 2010.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>Erschließung / Ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>7.0</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>8.0</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>9.0</b>	<b>Denkmalpflege .....</b>	<b>6</b>
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>10.1</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>12.0</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung .....</b>	<b>18</b>

## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Für den Bereich der vorliegenden Planung „Am Sportplatz“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde Selters "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8" für den Bereich der Straßen "Zur grünen Au", "Am Mühlbach" und "Am Sportplatz" aus dem Jahr 1988 vor. Der Bebauungsplan setzte hier ein allgemeines Wohngebiet, hier offene Bebauung, max. II Vollgeschosse mit einer Ausnutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 fest. In diesem Plan wurde für alle Wohnbaugrundstücke der o.g. Straßen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straße festgesetzt.

Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan " Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8", ohne Maßstab



Die Bebauungsplanänderung "Auf dem Hofacker" im Bereich "Am Auborn" aus dem Jahr 2005 hat bereits die festgesetzte Baugrenze auf das heute übliche Maß von 3 m dargestellt.

Auch für den unbeplanten Innenbereich "Seltrisa Ring" gelten die 3 m Grenzabstand.

Im Sinne der Gleichbehandlung soll nun für vorliegenden Bereich die Baugrenze ebenfalls auf 3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die weiteren Festsetzungen sollen sich, unter Berücksichtigung heutiger Standards, an

den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes orientieren wie auch an der vorhandenen Bebauung.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

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

Ziel und Zweck der Planung ist es, vorhandene innerörtliche Ressourcen zu nutzen und eine, der Topographie angepasste Bebauung in städtebaulich und liegenschaftsrechtlich geordneter Weise zu ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Planung wurde am 14.11.2017 gefasst.

## 2.0 Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da

- die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung keiner maßgeblichen Änderung unterliegt, bzw. an diesen angepasst wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Ressourcen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Absatz 3 BauGB. Dies bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt.

- Aus Perspektive der Kommune dient die Maßnahme, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und die Lage innerorts oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss	14.11.2017
Bekanntmachung	04.04.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	16.04.2018 bis 18.05.2018
Satzungsbeschluss B-Plan	12.09.2018

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Hinsichtlich der Planinhalte und sonstiger Gegebenheiten wurde keine Veranlassung gesehen die Frist explizit zu verlängern.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Niederselters, nordwestlich des Sportplatzes.

Das Gelände ist als leicht nach Norden ansteigend zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 0,5 ha (incl. Verkehrsfläche):

Gemarkung Niederselters, Flur 6

Flurstücke 251 (Straße), 250, 249, 248, 254/1, 253/1, 252/1.

#### **4.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche**

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen.

#### **5.0 Übergeordnete Planungen**

##### **5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan weist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche -Bestand aus.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich insgesamt Wohnen dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

#### **6.0 Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die innerörtlichen Straßen, welche an die B 8 angeschlossen sind.

Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt.

Oberflächenwasser- bzw. Drainageleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Infrastruktur für die sonstige ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

#### **7.0 Brandschutz**

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

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V. mit § 38 HBO in der der gültigen Fassung sicherzustellen:  
Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
3. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht vorhanden sein oder durch die Planung geschaffen werden.

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)  Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
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	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /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 o  
der feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung 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 erforderliche Brandreserve im Hochbehälter von 96 m<sup>3</sup> wird vorgehalten.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden. Die Hydranten sind entsprechend der gültigen DIN Norm 1066 zu beschildern.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 m bis 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte die Entfernung von 150 m nicht überschreiten. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

## 8.0 Immissionsschutz

Durch die vorbereitete Nutzung ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Der Störgrad der vorbereiteten Nutzung entspricht dem Störgrad der Umgebungsnutzung.

Bezüglich des angrenzenden Sportplatzes wurde die Immissionsbetrachtung bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan bearbeitet.

## 9.0 Denkmalpflege

### **Bodendenkmäler:**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Kulturdenkmäler / Denkmalgeschützte Häuser:**

nicht vorhanden

Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG vom 28. November 2016) sind zu beachten.



## 10.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven im Innenbereich entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Realisiert werden soll im Bereich eine, heutigen Standards entsprechende, zulässige Bebauung, so dass ein Wohnquartier mit guten Qualitäten entsteht.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger kann durch ein Angebot von Garagenstellplätzen, bzw. Stellplätzen auf der überplanten Fläche selbst, gedeckt werden. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und der Durchgrünung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Die bestehenden und/oder noch zu planenden Versorgungsleitungen der verschiedenen Versorgungsträger sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Baumaßnahme ist möglichst frühzeitig mit den verschiedenen Versorgungsträgern bzgl. aller erforderlichen Eckpunkte abzustimmen und zu koordinieren. Eigenmächtige Veränderungen an den verschiedenen Versorgungsstrassen sind unzulässig.

Schutzstreifen zu Versorgungsstrassen sind einzuhalten.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

Die Entwässerung kann über das vorhandene Mischsystem sicher gestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Abfallbehälter müssen am Tage der Abholung an der Erschließungsstraße bereit gestellt werden.

Es handelt sich um eine Planung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind auf Bauantragsebene nachzuweisen. Im Hinblick auf die neuen Baugrenzen ist derzeit kein Konflikt zwischen Bestand und Planung erkennbar.

Durch vorliegende Planung soll ein Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Denkmalgeschützte Gebäude, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bezüglich von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des HDSchG zu beachten.

Die Erforderlichkeit eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht gegeben.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befinden sich keine Altlasten im Plangebiet. Der Gemeinde Selters sind keine weiteren Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Weiterhin sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Es bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten zu verschiedenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs sowie zum Bahnhof ÖPNV.

## 10.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Realisiert werden soll im Bereich eine angepasste Bebauung.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und da sie der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete nicht entsprechen, werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO formulierten, ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen gem. § 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen oder Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt, wie auch der zugrunde liegende Bebauungsplan) mit GRZ = 0,4 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus.

Aufgrund der zugrunde liegenden Planung, als auch der Umgebungsstruktur sowie der bereits realisierten Bebauung sollen II-geschossige Baukörper zugelassen werden.

Die Festsetzung einer max. Firsthöhe erfolgt, entgegen der Festsetzung im zugrunde liegenden Plan hier mit Bezugspunkt Erschließungsstraße.

Es wird eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 orientiert sich am zugrunde liegenden Plan.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Gemeinde /Stadt als Träger der Planungshoheit aufgehoben wird oder in einem Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe nach seiner Aufstellung aber nur dann auch über Jahr-

zehnte angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. Diese Flexibilität ergibt sich zum einen durch eine Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und zum anderen durch einfach normierte Regelungen. Um unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse eine Anpassung an die vorhandene umgebende Gebäudestruktur, unter der Zielverwirklichung zu erreichen, wurden deshalb die vorgesehenen Festsetzungen gewählt.

Insgesamt soll durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener Verdichtungsgrad erreicht werden und durch die grünordnerischen Bestimmungen zu einer Integration des Siedlungsgefüges in das Landschaftsgefüge beigetragen werden.

Die Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf daher nur bis max. 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt.

## 11.0 Textliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise: bis max. 50 m Länge)	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen:

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**3. Höhen der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO**

max. zulässige Firsthöhe                      FH max. =    12 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom untersten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hier unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes in der Mitte der Fassade mit der Oberkante der Erschließungsstraße.

**4. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es ist die unter § 22 Absatz 2 für die offene Bebauung definierte Bauweise zulässig.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)**

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

**6. Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB**

**6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen:**

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser randlich breitflächig zu versickern sofern andere gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

**6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen:**

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Hangsicherungsmaßnahmen sind zulässig.

- 6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung:
- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  - b) Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- 6.4 Abgrabungen, Stützmauern:  
Abgrabungen und Einschnitte, sowie Stützmauern und Abböschungen für Zufahrten, bzw. Hangsicherungsmaßnahmen in Form von Mauern sind zulässig.
- 6.5 Artenschutz  
Je Grundstück ist 1 Fledermausquartier (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 2 Nistkästen und Halbhöhle in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.
- 6.6 Solarenergieanlagen  
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 91 HBO**

### **1. Bauform**

- 1.1 Dächer, Fassaden  
Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 50° zulässig.  
Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, rotbraune, braune, schwarze, schiefergraue, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten.  
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 1.2. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

**C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentliche-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die 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). Auf Ebene der Bauantragsstellung ist im Falle von vorgesehener Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen, ob dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
2. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass 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.
3. Das Baugebiet wird im bestehenden Mischsystem entwässert.

**D. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne**

Für den vorliegenden Planbereich sind die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 und 8", rechtskräftig mit Bekanntmachung am 02.02.1988, obsolet.

## **E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Alle Veränderungen von Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

### **2. Verlegen von Leitungen**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden. Bestehende und projektierte Versorgungseinrichtungen sind zu berücksichtigen und müssen erhalten bleiben.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Darüber hinaus ist dem Versorger in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die bestehenden Stromkabel, Gasrohre und Straßenbeleuchtungsstützpunkte einschließlich Betonfundamente nach gesetzlichen Bestimmungen bereitzustellen.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung von Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweite-

rung der Telekommunikationslinien, bzw. der Trassen der Versorger nicht behindert werden.

### **3. Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### **4. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Untergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Selters (Ts) ist zu beachten.

### **5. Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

### **6. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen.



## 7. **Bergbau**

Laut Stellungnahme des Bergamtes liegt der Planungsraum im Bergfreien. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird zudem darum gebeten, das Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

## 8. **Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselfers Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters).

## 9. **Retentionszisternen**

Falls die optionalen Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

## 12.0 **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 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In Anspruch genommen wird eine durch einen Bebauungsplan bereits überplante Fläche mit entsprechenden, teilweise durch Gehölze bestockte, Freiflächen innerhalb der Ortslage.

Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind bezüglich des Gehölzbestandes, der erhalten wird, als hoch, für die weiteren Flächen als gering bis mittel einzustufen. Es werden durch die Planung keine ökologisch wertvollen Lebensräume in Anspruch genommen. Eine besondere Bedeutung für eine biologische Vielfalt kann der zur Bebauung vorgesehenen Fläche nicht bescheinigt werden. Um die Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit verbundene Einwirkungen zu vermeiden, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck wird durch die vorliegende Planung im Nahbereich nur unwesentlich verändert. Der Betrachter erwartet, hier innerhalb der bebauten Ortslage, auch Bebauung vorzufinden. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist der Bereich nicht öffentlich fußläufig nutzbar.

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

Die Entwicklung eines innerörtlichen Standortes unter Verzicht auf Neuausweisung von Flächen berücksichtigt insbesondere auch die Vorgaben des § 1a Absatz 2 BauGB.

Die Planung bezieht sich auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, anzunehmenden stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Der Bodenvierer Hessen trifft für die in Rede stehenden Flächen keine Aussagen. Für die in Anspruch genommenen Bereiche ist bei Planverwirklichung von einem Verlust von Boden mit Funktionen im Naturhaushalt auszugehen. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden kommunaler Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt/Gemeinde durch Bautätigkeiten, Nutzungseinflüsse, Brände, Kriege usw. vielfältige Aspekte aufweisen und nicht mit natürlich gewachsenen Böden im Außenbereich gleichzusetzen sind.

Die Bodenfunktion „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ ist nicht mehr vorhanden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass eine eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

#### Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Es werden daher vielmehr Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt:

- Zum Schutz des Bodengefüges sollten Baueinrichtungsflächen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollten wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflä-

chen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Oberflächengewässer und damit Uferschutzstreifen sind nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann unter Berücksichtigung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altflächen im Planbereich vor.

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

aufgestellt  
Weinbach, den 17. September 2018

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Heike Mendel  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

Anlage: 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

## Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

### ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

#### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

---

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme	tro	fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

**Äpfel**

Erbacher Mostapfel  
Haugapfel  
Gelber Edel  
Rote Sternrenette  
Anhalter  
Allendorfer Rosenapfel  
Harberts Renette  
Weilburger Apfel  
Herrnapfel aus Waldgirmes  
Landsberger Renette  
Brettacher  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Oldenburger  
Rheinischer Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Roter Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Prinz Albrecht  
Echter Prinz  
Goldparmäne  
Heuchelheimer Schneeapfel  
Hammeldeinchen  
Hessische Tiefenblüte  
Friedberger Bohnapfel  
Kloppenheimer Streifling  
Jakob Lebel

**Sauerkirschen**

Lahnsteiner Süßweichsel  
Filsener Glaskirsche

**Süßkirschen**

Kassins Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Filsener Goldperle  
Geisepitter  
Perle von Filsen  
Hängige  
Simonis

**Birnen**

Pastorenbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Cherneu  
Gellerts Butterbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Gute Graue  
Oberösterreichische Weinbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Philippsbirne  
Williams Christbirne

**Pflaumen**

Wangenheims Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Auerbacher  
Hanita  
Bühler Zwetschge

e) **Sonstige Bäume**

Speierling  
Walnuss

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	
clematis vitalba	Waldrebe		fr	

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	
Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe			

**Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT**

**über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

**5 bis 10 m Höhe**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

**bis 5 m Höhe**

Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt	hs	
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt	hs	
Humulus lupulus	-	Hopfen	hs	
Lonicera caprifolium	-	Jelänger-jelieber	hs	
Heimische Rosa-Arten	-	Kletterrosen	hs	
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	- hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

**Ingenieurbüro Marcellus Schönherr**

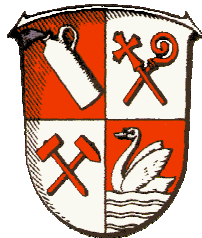


**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

**Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 13 BauGB**

**„Am Sportplatz“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**Rechtsplan**

**17. September 2018**



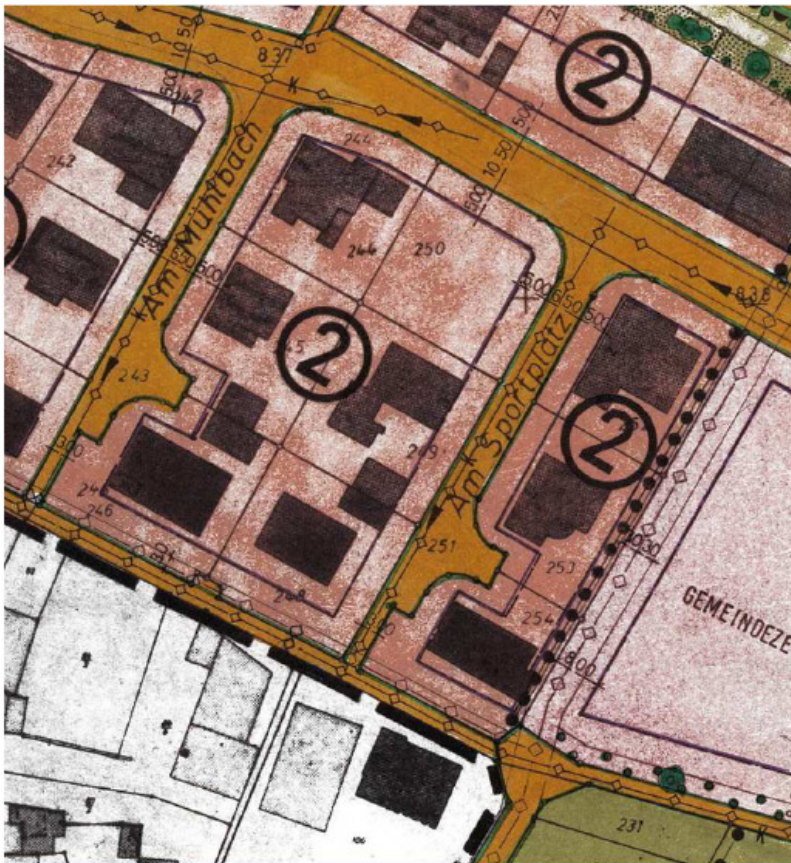
## **INHALTSANGABE**

<b>1.0</b>	<b>Veranlassung und Planungsinhalte .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Mittelhessen 2010.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>Erschließung / Ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>7.0</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>8.0</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>9.0</b>	<b>Denkmalpflege .....</b>	<b>6</b>
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>10.1</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>12.0</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung .....</b>	<b>18</b>

## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Für den Bereich der vorliegenden Planung „Am Sportplatz“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde Selters "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8" für den Bereich der Straßen "Zur grünen Au", "Am Mühlbach" und "Am Sportplatz" aus dem Jahr 1988 vor. Der Bebauungsplan setzte hier ein allgemeines Wohngebiet, hier offene Bebauung, max. II Vollgeschosse mit einer Ausnutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 fest. In diesem Plan wurde für alle Wohnbaugrundstücke der o.g. Straßen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straße festgesetzt.

Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan " Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8", ohne Maßstab



Die Bebauungsplanänderung "Auf dem Hofacker" im Bereich "Am Auborn" aus dem Jahr 2005 hat bereits die festgesetzte Baugrenze auf das heute übliche Maß von 3 m dargestellt.

Auch für den unbeplanten Innenbereich "Seltrisa Ring" gelten die 3 m Grenzabstand.

Im Sinne der Gleichbehandlung soll nun für vorliegenden Bereich die Baugrenze ebenfalls auf 3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die weiteren Festsetzungen sollen sich, unter Berücksichtigung heutiger Standards, an

den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes orientieren wie auch an der vorhandenen Bebauung.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

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

Ziel und Zweck der Planung ist es, vorhandene innerörtliche Ressourcen zu nutzen und eine, der Topographie angepasste Bebauung in städtebaulich und liegenschaftsrechtlich geordneter Weise zu ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Planung wurde am 14.11.2017 gefasst.

## 2.0 Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da

- die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung keiner maßgeblichen Änderung unterliegt, bzw. an diesen angepasst wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Ressourcen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Absatz 3 BauGB. Dies bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt.

- Aus Perspektive der Kommune dient die Maßnahme, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und die Lage innerorts oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss	14.11.2017
Bekanntmachung	04.04.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	16.04.2018 bis 18.05.2018
Satzungsbeschluss B-Plan	12.09.2018

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Hinsichtlich der Planinhalte und sonstiger Gegebenheiten wurde keine Veranlassung gesehen die Frist explizit zu verlängern.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Niederselters, nordwestlich des Sportplatzes.

Das Gelände ist als leicht nach Norden ansteigend zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 0,5 ha (incl. Verkehrsfläche):

Gemarkung Niederselters, Flur 6

Flurstücke 251 (Straße), 250, 249, 248, 254/1, 253/1, 252/1.

#### **4.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche**

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen.

#### **5.0 Übergeordnete Planungen**

##### **5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan weist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche -Bestand aus.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich insgesamt Wohnen dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

#### **6.0 Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die innerörtlichen Straßen, welche an die B 8 angeschlossen sind.

Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt.

Oberflächenwasser- bzw. Drainageleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Infrastruktur für die sonstige ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

#### **7.0 Brandschutz**

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

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V. mit § 38 HBO in der der gültigen Fassung sicherzustellen:  
Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
3. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht vorhanden sein oder durch die Planung geschaffen werden.

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)  Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
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	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h
<b>klein</b>	48	96	48	96	96	96
<b>mittel</b>	96	96	96	96	96	192
<b>groß</b>	96	192	96	192	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 o  
der feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung 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 erforderliche Brandreserve im Hochbehälter von 96 m<sup>3</sup> wird vorgehalten.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden. Die Hydranten sind entsprechend der gültigen DIN Norm 1066 zu beschildern.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 m bis 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte die Entfernung von 150 m nicht überschreiten. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

## 8.0 Immissionsschutz

Durch die vorbereitete Nutzung ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Der Störgrad der vorbereiteten Nutzung entspricht dem Störgrad der Umgebungsnutzung.

Bezüglich des angrenzenden Sportplatzes wurde die Immissionsbetrachtung bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan bearbeitet.

## 9.0 Denkmalpflege

### **Bodendenkmäler:**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Kulturdenkmäler / Denkmalgeschützte Häuser:**

nicht vorhanden

Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG vom 28. November 2016) sind zu beachten.

## 10.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven im Innenbereich entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Realisiert werden soll im Bereich eine, heutigen Standards entsprechende, zulässige Bebauung, so dass ein Wohnquartier mit guten Qualitäten entsteht.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger kann durch ein Angebot von Garagenstellplätzen, bzw. Stellplätzen auf der überplanten Fläche selbst, gedeckt werden. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und der Durchgrünung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Die bestehenden und/oder noch zu planenden Versorgungsleitungen der verschiedenen Versorgungsträger sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Baumaßnahme ist möglichst frühzeitig mit den verschiedenen Versorgungsträgern bzgl. aller erforderlichen Eckpunkte abzustimmen und zu koordinieren. Eigenmächtige Veränderungen an den verschiedenen Versorgungsstrassen sind unzulässig.

Schutzstreifen zu Versorgungsstrassen sind einzuhalten.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

Die Entwässerung kann über das vorhandene Mischsystem sicher gestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Abfallbehälter müssen am Tage der Abholung an der Erschließungsstraße bereit gestellt werden.

Es handelt sich um eine Planung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind auf Bauantragsebene nachzuweisen. Im Hinblick auf die neuen Baugrenzen ist derzeit kein Konflikt zwischen Bestand und Planung erkennbar.

Durch vorliegende Planung soll ein Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Denkmalgeschützte Gebäude, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bezüglich von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des HDSchG zu beachten.



Die Erforderlichkeit eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht gegeben.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befinden sich keine Altlasten im Plangebiet. Der Gemeinde Selters sind keine weiteren Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Weiterhin sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Es bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten zu verschiedenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs sowie zum Bahnhof ÖPNV.

## 10.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Realisiert werden soll im Bereich eine angepasste Bebauung.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und da sie der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete nicht entsprechen, werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO formulierten, ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen gem. § 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen oder Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt, wie auch der zugrunde liegende Bebauungsplan) mit GRZ = 0,4 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus.

Aufgrund der zugrunde liegenden Planung, als auch der Umgebungsstruktur sowie der bereits realisierten Bebauung sollen II-geschossige Baukörper zugelassen werden.

Die Festsetzung einer max. Firsthöhe erfolgt, entgegen der Festsetzung im zugrunde liegenden Plan hier mit Bezugspunkt Erschließungsstraße.

Es wird eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 orientiert sich am zugrunde liegenden Plan.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Gemeinde /Stadt als Träger der Planungshoheit aufgehoben wird oder in einem Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe nach seiner Aufstellung aber nur dann auch über Jahr-

zehnte angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. Diese Flexibilität ergibt sich zum einen durch eine Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und zum anderen durch einfach normierte Regelungen.

Um unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse eine Anpassung an die vorhandene umgebende Gebäudestruktur, unter der Zielverwirklichung zu erreichen, wurden deshalb die vorgesehenen Festsetzungen gewählt.

Insgesamt soll durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener Verdichtungsgrad erreicht werden und durch die grünordnerischen Bestimmungen zu einer Integration des Siedlungsgefüges in das Landschaftsgefüge beigetragen werden.

Die Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf daher nur bis max. 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt.

## 11.0 Textliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise: bis max. 50 m Länge)	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen:

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**3. Höhen der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO**

max. zulässige Firsthöhe                      FH max. =    12 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom untersten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hier unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes in der Mitte der Fassade mit der Oberkante der Erschließungsstraße.

**4. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es ist die unter § 22 Absatz 2 für die offene Bebauung definierte Bauweise zulässig.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)**

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

**6. Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB**

**6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen:**

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser randlich breitflächig zu versickern sofern andere gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

**6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen:**

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Hangsicherungsmaßnahmen sind zulässig.

- 6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung:
- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  - b) Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- 6.4 Abgrabungen, Stützmauern:  
Abgrabungen und Einschnitte, sowie Stützmauern und Abböschungen für Zufahrten, bzw. Hangsicherungsmaßnahmen in Form von Mauern sind zulässig.
- 6.5 Artenschutz  
Je Grundstück ist 1 Fledermausquartier (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 2 Nistkästen und Halbhöhle in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.
- 6.6 Solarenergieanlagen  
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 91 HBO**

### **1. Bauform**

- 1.1 Dächer, Fassaden  
Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 50° zulässig.  
Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, rotbraune, braune, schwarze, schiefergraue, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten.  
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 1.2. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

**C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentliche-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die 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). Auf Ebene der Bauantragsstellung ist im Falle von vorgesehener Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen, ob dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
2. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass 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.
3. Das Baugebiet wird im bestehenden Mischsystem entwässert.

**D. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne**

Für den vorliegenden Planbereich sind die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 und 8", rechtskräftig mit Bekanntmachung am 02.02.1988, obsolet.

## **E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Alle Veränderungen von Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

### **2. Verlegen von Leitungen**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden. Bestehende und projektierte Versorgungseinrichtungen sind zu berücksichtigen und müssen erhalten bleiben.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Darüber hinaus ist dem Versorger in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die bestehenden Stromkabel, Gasrohre und Straßenbeleuchtungsstützpunkte einschließlich Betonfundamente nach gesetzlichen Bestimmungen bereitzustellen.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung von Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweite-

rung der Telekommunikationslinien, bzw. der Trassen der Versorger nicht behindert werden.

### **3. Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### **4. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Untergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Selters (Ts) ist zu beachten.

### **5. Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

### **6. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen.

## 7. **Bergbau**

Laut Stellungnahme des Bergamtes liegt der Planungsraum im Bergfreien. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird zudem darum gebeten, das Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

## 8. **Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselfers Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters).

## 9. **Retentionszisternen**

Falls die optionalen Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

## 12.0 **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 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In Anspruch genommen wird eine durch einen Bebauungsplan bereits überplante Fläche mit entsprechenden, teilweise durch Gehölze bestockte, Freiflächen innerhalb der Ortslage.

Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind bezüglich des Gehölzbestandes, der erhalten wird, als hoch, für die weiteren Flächen als gering bis mittel einzustufen. Es werden durch die Planung keine ökologisch wertvollen Lebensräume in Anspruch genommen. Eine besondere Bedeutung für eine biologische Vielfalt kann der zur Bebauung vorgesehenen Fläche nicht bescheinigt werden. Um die Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit verbundene Einwirkungen zu vermeiden, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.



Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck wird durch die vorliegende Planung im Nahbereich nur unwesentlich verändert. Der Betrachter erwartet, hier innerhalb der bebauten Ortslage, auch Bebauung vorzufinden. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist der Bereich nicht öffentlich fußläufig nutzbar.

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

Die Entwicklung eines innerörtlichen Standortes unter Verzicht auf Neuausweisung von Flächen berücksichtigt insbesondere auch die Vorgaben des § 1a Absatz 2 BauGB.

Die Planung bezieht sich auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, anzunehmenden stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Der Bodenviewer Hessen trifft für die in Rede stehenden Flächen keine Aussagen. Für die in Anspruch genommenen Bereiche ist bei Planverwirklichung von einem Verlust von Boden mit Funktionen im Naturhaushalt auszugehen. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden kommunaler Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt/Gemeinde durch Bautätigkeiten, Nutzungseinflüsse, Brände, Kriege usw. vielfältige Aspekte aufweisen und nicht mit natürlich gewachsenen Böden im Außenbereich gleichzusetzen sind.

Die Bodenfunktion „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ ist nicht mehr vorhanden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass eine eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

#### Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Es werden daher vielmehr Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt:

- Zum Schutz des Bodengefüges sollten Baueinrichtungsflächen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollten wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflä-

chen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Oberflächengewässer und damit Uferschutzstreifen sind nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann unter Berücksichtigung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altflächen im Planbereich vor.

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

aufgestellt  
Weinbach, den 17. September 2018

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Heike Mendel  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

Anlage: 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

## Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

### ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

#### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

---

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme	tro	fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

**Äpfel**

Erbacher Mostapfel  
Haugapfel  
Gelber Edel  
Rote Sternrenette  
Anhalter  
Allendorfer Rosenapfel  
Harberts Renette  
Weilburger Apfel  
Herrnapfel aus Waldgirmes  
Landsberger Renette  
Brettacher  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Oldenburger  
Rheinischer Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Roter Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Prinz Albrecht  
Echter Prinz  
Goldparmäne  
Heuchelheimer Schneeapfel  
Hammeldeinchen  
Hessische Tiefenblüte  
Friedberger Bohnapfel  
Kloppenheimer Streifling  
Jakob Lebel

**Sauerkirschen**

Lahnsteiner Süßweichsel  
Filsener Glaskirsche

**Süßkirschen**

Kassins Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Filsener Goldperle  
Geisepitter  
Perle von Filsen  
Hängige  
Simonis

**Birnen**

Pastorenbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Cherneu  
Gellerts Butterbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Gute Graue  
Oberösterreichische Weinbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Philippsbirne  
Williams Christbirne

**Pflaumen**

Wangenheims Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Auerbacher  
Hanita  
Bühler Zwetschge

e) **Sonstige Bäume**

Speierling  
Walnuss

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	
clematis vitalba	Waldrebe		fr	

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	
Parthenocissus inserta	- Jungfernebe			

**Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT**

**über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

**5 bis 10 m Höhe**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

**bis 5 m Höhe**

Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt	hs	
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt	hs	
Humulus lupulus	-	Hopfen	hs	
Lonicera caprifolium	-	Jelänger-jelieber	hs	
Heimische Rosa-Arten	-	Kletterrosen	hs	
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	- hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

**Ingenieurbüro Marcellus Schönherr**

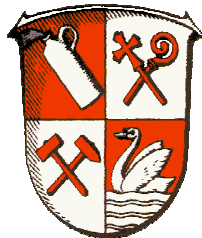


**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

**Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 13 BauGB**

**„Am Sportplatz“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**Rechtsplan**

**17. September 2018**

## **INHALTSANGABE**

<b>1.0</b>	<b>Veranlassung und Planungsinhalte .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Mittelhessen 2010.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>Erschließung / Ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>7.0</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>8.0</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>9.0</b>	<b>Denkmalpflege .....</b>	<b>6</b>
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>10.1</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>12.0</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung .....</b>	<b>18</b>



## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Für den Bereich der vorliegenden Planung „Am Sportplatz“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde Selters "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8" für den Bereich der Straßen "Zur grünen Au", "Am Mühlbach" und "Am Sportplatz" aus dem Jahr 1988 vor. Der Bebauungsplan setzte hier ein allgemeines Wohngebiet, hier offene Bebauung, max. II Vollgeschosse mit einer Ausnutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 fest. In diesem Plan wurde für alle Wohnbaugrundstücke der o.g. Straßen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straße festgesetzt.

Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8", ohne Maßstab



Die Bebauungsplanänderung "Auf dem Hofacker" im Bereich "Am Auborn" aus dem Jahr 2005 hat bereits die festgesetzte Baugrenze auf das heute übliche Maß von 3 m dargestellt.

Auch für den unbeplanten Innenbereich "Seltrisa Ring" gelten die 3 m Grenzabstand.

Im Sinne der Gleichbehandlung soll nun für vorliegenden Bereich die Baugrenze ebenfalls auf 3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die weiteren Festsetzungen sollen sich, unter Berücksichtigung heutiger Standards, an

den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes orientieren wie auch an der vorhandenen Bebauung.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

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

Ziel und Zweck der Planung ist es, vorhandene innerörtliche Ressourcen zu nutzen und eine, der Topographie angepasste Bebauung in städtebaulich und liegenschaftsrechtlich geordneter Weise zu ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Planung wurde am 14.11.2017 gefasst.

## 2.0 Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da

- die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung keiner maßgeblichen Änderung unterliegt, bzw. an diesen angepasst wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Ressourcen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Absatz 3 BauGB. Dies bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt.

- Aus Perspektive der Kommune dient die Maßnahme, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und die Lage innerorts oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss	14.11.2017
Bekanntmachung	04.04.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	16.04.2018 bis 18.05.2018
Satzungsbeschluss B-Plan	12.09.2018

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Hinsichtlich der Planinhalte und sonstiger Gegebenheiten wurde keine Veranlassung gesehen die Frist explizit zu verlängern.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Niederselters, nordwestlich des Sportplatzes.

Das Gelände ist als leicht nach Norden ansteigend zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 0,5 ha (incl. Verkehrsfläche):

Gemarkung Niederselters, Flur 6

Flurstücke 251 (Straße), 250, 249, 248, 254/1, 253/1, 252/1.

#### **4.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche**

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen.

#### **5.0 Übergeordnete Planungen**

##### **5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan weist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche -Bestand aus.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich insgesamt Wohnen dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

#### **6.0 Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die innerörtlichen Straßen, welche an die B 8 angeschlossen sind.

Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt.

Oberflächenwasser- bzw. Drainageleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Infrastruktur für die sonstige ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

#### **7.0 Brandschutz**

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

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V. mit § 38 HBO in der der gültigen Fassung sicherzustellen:  
Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
3. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht vorhanden sein oder durch die Planung geschaffen werden.

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
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	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /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 Löschwasser-Versorgung 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 erforderliche Brandreserve im Hochbehälter von 96 m<sup>3</sup> wird vorgehalten.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden. Die Hydranten sind entsprechend der gültigen DIN Norm 1066 zu beschildern.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 m bis 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte die Entfernung von 150 m nicht überschreiten. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

## 8.0 Immissionsschutz

Durch die vorbereitete Nutzung ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Der Störgrad der vorbereiteten Nutzung entspricht dem Störgrad der Umgebungsnutzung.

Bezüglich des angrenzenden Sportplatzes wurde die Immissionsbetrachtung bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan bearbeitet.

## 9.0 Denkmalpflege

### **Bodendenkmäler:**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Kulturdenkmäler / Denkmalgeschützte Häuser:**

nicht vorhanden

Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG vom 28. November 2016) sind zu beachten.

## 10.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven im Innenbereich entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Realisiert werden soll im Bereich eine, heutigen Standards entsprechende, zulässige Bebauung, so dass ein Wohnquartier mit guten Qualitäten entsteht.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger kann durch ein Angebot von Garagenstellplätzen, bzw. Stellplätzen auf der überplanten Fläche selbst, gedeckt werden. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und der Durchgrünung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Die bestehenden und/oder noch zu planenden Versorgungsleitungen der verschiedenen Versorgungsträger sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Baumaßnahme ist möglichst frühzeitig mit den verschiedenen Versorgungsträgern bzgl. aller erforderlichen Eckpunkte abzustimmen und zu koordinieren. Eigenmächtige Veränderungen an den verschiedenen Versorgungsstrassen sind unzulässig.

Schutzstreifen zu Versorgungsstrassen sind einzuhalten.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

Die Entwässerung kann über das vorhandene Mischsystem sicher gestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Abfallbehälter müssen am Tage der Abholung an der Erschließungsstraße bereit gestellt werden.

Es handelt sich um eine Planung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind auf Bauantragsebene nachzuweisen. Im Hinblick auf die neuen Baugrenzen ist derzeit kein Konflikt zwischen Bestand und Planung erkennbar.

Durch vorliegende Planung soll ein Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Denkmalgeschützte Gebäude, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bezüglich von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des HDSchG zu beachten.

Die Erforderlichkeit eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht gegeben.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befinden sich keine Altlasten im Plangebiet. Der Gemeinde Selters sind keine weiteren Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Weiterhin sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Es bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten zu verschiedenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs sowie zum Bahnhof ÖPNV.

## 10.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Realisiert werden soll im Bereich eine angepasste Bebauung.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und da sie der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete nicht entsprechen, werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO formulierten, ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen gem. § 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen oder Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt, wie auch der zugrunde liegende Bebauungsplan) mit GRZ = 0,4 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus.

Aufgrund der zugrunde liegenden Planung, als auch der Umgebungsstruktur sowie der bereits realisierten Bebauung sollen II-geschossige Baukörper zugelassen werden.

Die Festsetzung einer max. Firsthöhe erfolgt, entgegen der Festsetzung im zugrunde liegenden Plan hier mit Bezugspunkt Erschließungsstraße.

Es wird eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 orientiert sich am zugrunde liegenden Plan.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Gemeinde /Stadt als Träger der Planungshoheit aufgehoben wird oder in einem Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe nach seiner Aufstellung aber nur dann auch über Jahr-



zehnte angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. Diese Flexibilität ergibt sich zum einen durch eine Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und zum anderen durch einfach normierte Regelungen.

Um unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse eine Anpassung an die vorhandene umgebende Gebäudestruktur, unter der Zielverwirklichung zu erreichen, wurden deshalb die vorgesehenen Festsetzungen gewählt.

Insgesamt soll durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener Verdichtungsgrad erreicht werden und durch die grünordnerischen Bestimmungen zu einer Integration des Siedlungsgefüges in das Landschaftsgefüge beigetragen werden.

Die Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf daher nur bis max. 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt.

## 11.0 Textliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise: bis max. 50 m Länge)	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen:

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



- 6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung:
- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  - b) Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- 6.4 Abgrabungen, Stützmauern:  
Abgrabungen und Einschnitte, sowie Stützmauern und Abböschungen für Zufahrten, bzw. Hangsicherungsmaßnahmen in Form von Mauern sind zulässig.
- 6.5 Artenschutz  
Je Grundstück ist 1 Fledermausquartier (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 2 Nistkästen und Halbhöhle in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.
- 6.6 Solarenergieanlagen  
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 91 HBO**

### **1. Bauform**

- 1.1 Dächer, Fassaden  
Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 50° zulässig.  
Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, rotbraune, braune, schwarze, schiefergraue, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten.  
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 1.2. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

**C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentliche-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die 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). Auf Ebene der Bauantragsstellung ist im Falle von vorgesehener Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen, ob dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
2. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass 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.
3. Das Baugebiet wird im bestehenden Mischsystem entwässert.

**D. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne**

Für den vorliegenden Planbereich sind die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 und 8", rechtskräftig mit Bekanntmachung am 02.02.1988, obsolet.

## **E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Alle Veränderungen von Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

### **2. Verlegen von Leitungen**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden. Bestehende und projektierte Versorgungseinrichtungen sind zu berücksichtigen und müssen erhalten bleiben.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Darüber hinaus ist dem Versorger in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die bestehenden Stromkabel, Gasrohre und Straßenbeleuchtungsstützpunkte einschließlich Betonfundamente nach gesetzlichen Bestimmungen bereitzustellen.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung von Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweite-

rung der Telekommunikationslinien, bzw. der Trassen der Versorger nicht behindert werden.

### **3. Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### **4. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Untergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Selters (Ts) ist zu beachten.

### **5. Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

### **6. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen.

## 7. **Bergbau**

Laut Stellungnahme des Bergamtes liegt der Planungsraum im Bergfreien. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird zudem darum gebeten, das Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

## 8. **Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselfers Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters).

## 9. **Retentionszisternen**

Falls die optionalen Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

## 12.0 **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 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In Anspruch genommen wird eine durch einen Bebauungsplan bereits überplante Fläche mit entsprechenden, teilweise durch Gehölze bestockte, Freiflächen innerhalb der Ortslage.

Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind bezüglich des Gehölzbestandes, der erhalten wird, als hoch, für die weiteren Flächen als gering bis mittel einzustufen. Es werden durch die Planung keine ökologisch wertvollen Lebensräume in Anspruch genommen. Eine besondere Bedeutung für eine biologische Vielfalt kann der zur Bebauung vorgesehenen Fläche nicht bescheinigt werden. Um die Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit verbundene Einwirkungen zu vermeiden, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck wird durch die vorliegende Planung im Nahbereich nur unwesentlich verändert. Der Betrachter erwartet, hier innerhalb der bebauten Ortslage, auch Bebauung vorzufinden. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist der Bereich nicht öffentlich fußläufig nutzbar.

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

Die Entwicklung eines innerörtlichen Standortes unter Verzicht auf Neuausweisung von Flächen berücksichtigt insbesondere auch die Vorgaben des § 1a Absatz 2 BauGB.

Die Planung bezieht sich auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, anzunehmenden stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Der Bodenvierer Hessen trifft für die in Rede stehenden Flächen keine Aussagen. Für die in Anspruch genommenen Bereiche ist bei Planverwirklichung von einem Verlust von Boden mit Funktionen im Naturhaushalt auszugehen. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden kommunaler Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt/Gemeinde durch Bautätigkeiten, Nutzungseinflüsse, Brände, Kriege usw. vielfältige Aspekte aufweisen und nicht mit natürlich gewachsenen Böden im Außenbereich gleichzusetzen sind.

Die Bodenfunktion „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ ist nicht mehr vorhanden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass eine eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

#### Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Es werden daher vielmehr Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt:

- Zum Schutz des Bodengefüges sollten Baueinrichtungsflächen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollten wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflä-



chen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Oberflächengewässer und damit Uferschutzstreifen sind nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann unter Berücksichtigung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altflächen im Planbereich vor.

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

aufgestellt  
Weinbach, den 17. September 2018

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Heike Mendel  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

Anlage: 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

## Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

### ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

#### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

---

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme	tro	fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

**Äpfel**

Erbacher Mostapfel  
Haugapfel  
Gelber Edel  
Rote Sternrenette  
Anhalter  
Allendorfer Rosenapfel  
Harberts Renette  
Weilburger Apfel  
Herrnapfel aus Waldgirmes  
Landsberger Renette  
Brettacher  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Oldenburger  
Rheinischer Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Roter Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Prinz Albrecht  
Echter Prinz  
Goldparmäne  
Heuchelheimer Schneeapfel  
Hammeldeinchen  
Hessische Tiefenblüte  
Friedberger Bohnapfel  
Kloppenheimer Streifling  
Jakob Lebel

**Sauerkirschen**

Lahnsteiner Süßweichsel  
Filsener Glaskirsche

**Süßkirschen**

Kassins Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Filsener Goldperle  
Geisepitter  
Perle von Filsen  
Hängige  
Simonis

**Birnen**

Pastorenbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Cherneu  
Gellerts Butterbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Gute Graue  
Oberösterreichische Weinbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Philippsbirne  
Williams Christbirne

**Pflaumen**

Wangenheims Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Auerbacher  
Hanita  
Bühler Zwetschge

e) **Sonstige Bäume**

Speierling  
Walnuss

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	
Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	
Parthenocissus inserta	- Jungfernebe			

**Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT**

**über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

**5 bis 10 m Höhe**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

**bis 5 m Höhe**

Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt	hs	
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt	hs	
Humulus lupulus	-	Hopfen	hs	
Lonicera caprifolium	-	Jelänger-jelieber	hs	
Heimische Rosa-Arten	-	Kletterrosen	hs	
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	- hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

**Ingenieurbüro Marcellus Schönherr**

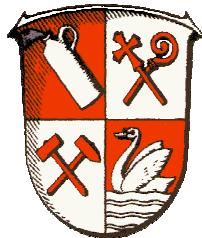


**S**tdtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

**Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 13 BauGB**

**„Am Sportplatz“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**Rechtsplan**

**17. September 2018**

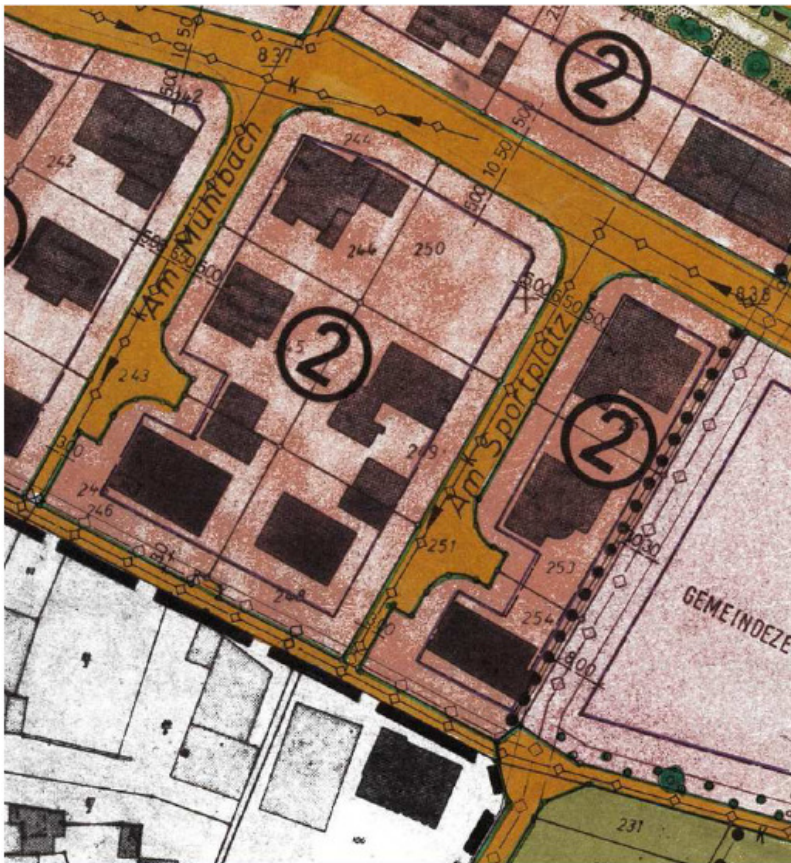
## **INHALTSANGABE**

<b>1.0</b>	<b>Veranlassung und Planungsinhalte .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Mittelhessen 2010.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>Erschließung / Ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>7.0</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>8.0</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>9.0</b>	<b>Denkmalpflege .....</b>	<b>6</b>
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>10.1</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>12.0</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung .....</b>	<b>18</b>

## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Für den Bereich der vorliegenden Planung „Am Sportplatz“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde Selters "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8" für den Bereich der Straßen "Zur grünen Au", "Am Mühlbach" und "Am Sportplatz" aus dem Jahr 1988 vor. Der Bebauungsplan setzte hier ein allgemeines Wohngebiet, hier offene Bebauung, max. II Vollgeschosse mit einer Ausnutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 fest. In diesem Plan wurde für alle Wohnbaugrundstücke der o.g. Straßen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straße festgesetzt.

Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan " Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 +8", ohne Maßstab



Die Bebauungsplanänderung "Auf dem Hofacker" im Bereich "Am Auborn" aus dem Jahr 2005 hat bereits die festgesetzte Baugrenze auf das heute übliche Maß von 3 m dargestellt.

Auch für den unbeplanten Innenbereich "Seltrisa Ring" gelten die 3 m Grenzabstand.

Im Sinne der Gleichbehandlung soll nun für vorliegenden Bereich die Baugrenze ebenfalls auf 3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die weiteren Festsetzungen sollen sich, unter Berücksichtigung heutiger Standards, an



den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes orientieren wie auch an der vorhandenen Bebauung.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

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

Ziel und Zweck der Planung ist es, vorhandene innerörtliche Ressourcen zu nutzen und eine, der Topographie angepasste Bebauung in städtebaulich und liegenschaftsrechtlich geordneter Weise zu ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Planung wurde am 14.11.2017 gefasst.

## 2.0 Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da

- die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung keiner maßgeblichen Änderung unterliegt, bzw. an diesen angepasst wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Ressourcen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Absatz 3 BauGB. Dies bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt.

- Aus Perspektive der Kommune dient die Maßnahme, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und die Lage innerorts oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss	14.11.2017
Bekanntmachung	04.04.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	16.04.2018 bis 18.05.2018
Satzungsbeschluss B-Plan	12.09.2018

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Hinsichtlich der Planinhalte und sonstiger Gegebenheiten wurde keine Veranlassung gesehen die Frist explizit zu verlängern.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Niederselters, nordwestlich des Sportplatzes.

Das Gelände ist als leicht nach Norden ansteigend zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 0,5 ha (incl. Verkehrsfläche):

Gemarkung Niederselters, Flur 6

Flurstücke 251 (Straße), 250, 249, 248, 254/1, 253/1, 252/1.

#### **4.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche**

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen.

#### **5.0 Übergeordnete Planungen**

##### **5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan weist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche -Bestand aus.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich insgesamt Wohnen dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

#### **6.0 Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die innerörtlichen Straßen, welche an die B 8 angeschlossen sind.

Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt.

Oberflächenwasser- bzw. Drainageleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Infrastruktur für die sonstige ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

#### **7.0 Brandschutz**

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

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V. mit § 38 HBO in der der gültigen Fassung sicherzustellen:  
Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
3. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht vorhanden sein oder durch die Planung geschaffen werden.

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)  Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
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	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /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 o  
der feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung 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 erforderliche Brandreserve im Hochbehälter von 96 m<sup>3</sup> wird vorgehalten.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden. Die Hydranten sind entsprechend der gültigen DIN Norm 1066 zu beschildern.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 m bis 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte die Entfernung von 150 m nicht überschreiten. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, abzustimmen.

## 8.0 Immissionsschutz

Durch die vorbereitete Nutzung ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Der Störgrad der vorbereiteten Nutzung entspricht dem Störgrad der Umgebungsnutzung.

Bezüglich des angrenzenden Sportplatzes wurde die Immissionsbetrachtung bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan bearbeitet.

## 9.0 Denkmalpflege

### **Bodendenkmäler:**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Kulturdenkmäler / Denkmalgeschützte Häuser:**

nicht vorhanden

Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG vom 28. November 2016) sind zu beachten.

## 10.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven im Innenbereich entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Realisiert werden soll im Bereich eine, heutigen Standards entsprechende, zulässige Bebauung, so dass ein Wohnquartier mit guten Qualitäten entsteht.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger kann durch ein Angebot von Garagenstellplätzen, bzw. Stellplätzen auf der überplanten Fläche selbst, gedeckt werden. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und der Durchgrünung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Die bestehenden und/oder noch zu planenden Versorgungsleitungen der verschiedenen Versorgungsträger sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Baumaßnahme ist möglichst frühzeitig mit den verschiedenen Versorgungsträgern bzgl. aller erforderlichen Eckpunkte abzustimmen und zu koordinieren. Eigenmächtige Veränderungen an den verschiedenen Versorgungsstrassen sind unzulässig.

Schutzstreifen zu Versorgungsstrassen sind einzuhalten.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m.

Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

Die Entwässerung kann über das vorhandene Mischsystem sicher gestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Abfallbehälter müssen am Tage der Abholung an der Erschließungsstraße bereit gestellt werden.

Es handelt sich um eine Planung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind auf Bauantragsebene nachzuweisen. Im Hinblick auf die neuen Baugrenzen ist derzeit kein Konflikt zwischen Bestand und Planung erkennbar.

Durch vorliegende Planung soll ein Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Denkmalgeschützte Gebäude, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bezüglich von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des HDSchG zu beachten.

Die Erforderlichkeit eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht gegeben.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befinden sich keine Altlasten im Plangebiet. Der Gemeinde Selters sind keine weiteren Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Weiterhin sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Es bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten zu verschiedenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs sowie zum Bahnhof ÖPNV.

## 10.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Realisiert werden soll im Bereich eine angepasste Bebauung.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und da sie der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete nicht entsprechen, werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO formulierten, ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen gem. § 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen oder Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt, wie auch der zugrunde liegende Bebauungsplan) mit GRZ = 0,4 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus.

Aufgrund der zugrunde liegenden Planung, als auch der Umgebungsstruktur sowie der bereits realisierten Bebauung sollen II-geschossige Baukörper zugelassen werden.

Die Festsetzung einer max. Firsthöhe erfolgt, entgegen der Festsetzung im zugrunde liegenden Plan hier mit Bezugspunkt Erschließungsstraße.

Es wird eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 orientiert sich am zugrunde liegenden Plan.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Gemeinde /Stadt als Träger der Planungshoheit aufgehoben wird oder in einem Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe nach seiner Aufstellung aber nur dann auch über Jahr-

zehnte angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. Diese Flexibilität ergibt sich zum einen durch eine Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und zum anderen durch einfach normierte Regelungen.

Um unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse eine Anpassung an die vorhandene umgebende Gebäudestruktur, unter der Zielverwirklichung zu erreichen, wurden deshalb die vorgesehenen Festsetzungen gewählt.

Insgesamt soll durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener Verdichtungsgrad erreicht werden und durch die grünordnerischen Bestimmungen zu einer Integration des Siedlungsgefüges in das Landschaftsgefüge beigetragen werden.

Die Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf daher nur bis max. 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt.

## 11.0 Textliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise: bis max. 50 m Länge)	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen:

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.





- 6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung:
- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  - b) Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- 6.4 Abgrabungen, Stützmauern:  
Abgrabungen und Einschnitte, sowie Stützmauern und Abböschungen für Zufahrten, bzw. Hangsicherungsmaßnahmen in Form von Mauern sind zulässig.
- 6.5 Artenschutz  
Je Grundstück ist 1 Fledermausquartier (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 2 Nistkästen und Halbhöhle in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.
- 6.6 Solarenergieanlagen  
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 91 HBO**

### **1. Bauform**

- 1.1 Dächer, Fassaden  
Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer und hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 50° zulässig.  
Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, rotbraune, braune, schwarze, schiefergraue, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten.  
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 1.2. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

**C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentliche-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die 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). Auf Ebene der Bauantragsstellung ist im Falle von vorgesehener Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen, ob dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
2. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass 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.
3. Das Baugebiet wird im bestehenden Mischsystem entwässert.

**D. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne**

Für den vorliegenden Planbereich sind die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker - tlw. Flur 6 und 8", rechtskräftig mit Bekanntmachung am 02.02.1988, obsolet.

## **E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Alle Veränderungen von Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

### **2. Verlegen von Leitungen**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden. Bestehende und projektierte Versorgungseinrichtungen sind zu berücksichtigen und müssen erhalten bleiben.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Darüber hinaus ist dem Versorger in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die bestehenden Stromkabel, Gasrohre und Straßenbeleuchtungsstützpunkte einschließlich Betonfundamente nach gesetzlichen Bestimmungen bereitzustellen.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung von Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweite-

rung der Telekommunikationslinien, bzw. der Trassen der Versorger nicht behindert werden.

### **3. Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### **4. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Untergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Selters (Ts) ist zu beachten.

### **5. Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

### **6. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen.

## 7. **Bergbau**

Laut Stellungnahme des Bergamtes liegt der Planungsraum im Bergfreien. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird zudem darum gebeten, das Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

## 8. **Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselfers Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters).

## 9. **Retentionszisternen**

Falls die optionalen Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

## 12.0 **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 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In Anspruch genommen wird eine durch einen Bebauungsplan bereits überplante Fläche mit entsprechenden, teilweise durch Gehölze bestockte, Freiflächen innerhalb der Ortslage.

Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind bezüglich des Gehölzbestandes, der erhalten wird, als hoch, für die weiteren Flächen als gering bis mittel einzustufen. Es werden durch die Planung keine ökologisch wertvollen Lebensräume in Anspruch genommen. Eine besondere Bedeutung für eine biologische Vielfalt kann der zur Bebauung vorgesehenen Fläche nicht bescheinigt werden. Um die Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit verbundene Einwirkungen zu vermeiden, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck wird durch die vorliegende Planung im Nahbereich nur unwesentlich verändert. Der Betrachter erwartet, hier innerhalb der bebauten Ortslage, auch Bebauung vorzufinden. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist der Bereich nicht öffentlich fußläufig nutzbar.

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

Die Entwicklung eines innerörtlichen Standortes unter Verzicht auf Neuausweisung von Flächen berücksichtigt insbesondere auch die Vorgaben des § 1a Absatz 2 BauGB.

Die Planung bezieht sich auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, anzunehmenden stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Der Bodenvierer Hessen trifft für die in Rede stehenden Flächen keine Aussagen. Für die in Anspruch genommenen Bereiche ist bei Planverwirklichung von einem Verlust von Boden mit Funktionen im Naturhaushalt auszugehen. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden kommunaler Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt/Gemeinde durch Bautätigkeiten, Nutzungseinflüsse, Brände, Kriege usw. vielfältige Aspekte aufweisen und nicht mit natürlich gewachsenen Böden im Außenbereich gleichzusetzen sind.

Die Bodenfunktion „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ ist nicht mehr vorhanden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass eine eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

#### Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Es werden daher vielmehr Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt:

- Zum Schutz des Bodengefüges sollten Baueinrichtungsflächen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollten wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflä-

chen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Oberflächengewässer und damit Uferschutzstreifen sind nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann unter Berücksichtigung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altflächen im Planbereich vor.

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

aufgestellt  
Weinbach, den 17. September 2018

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Heike Mendel  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

Anlage: 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung



## Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

### ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

#### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

---

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme	tro	fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

**Äpfel**

Erbacher Mostapfel  
Haugapfel  
Gelber Edel  
Rote Sternrenette  
Anhalter  
Allendorfer Rosenapfel  
Harberts Renette  
Weilburger Apfel  
Herrnapfel aus Waldgirmes  
Landsberger Renette  
Brettacher  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Oldenburger  
Rheinischer Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Roter Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Prinz Albrecht  
Echter Prinz  
Goldparmäne  
Heuchelheimer Schneeapfel  
Hammeldeinchen  
Hessische Tiefenblüte  
Friedberger Bohnapfel  
Kloppenheimer Streifling  
Jakob Lebel

**Sauerkirschen**

Lahnsteiner Süßweichsel  
Filsener Glaskirsche

**Süßkirschen**

Kassins Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Filsener Goldperle  
Geisepitter  
Perle von Filsen  
Hängige  
Simonis

**Birnen**

Pastorenbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Cherneu  
Gellerts Butterbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Gute Graue  
Oberösterreichische Weinbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Philippsbirne  
Williams Christbirne

**Pflaumen**

Wangenheims Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Auerbacher  
Hanita  
Bühler Zwetschge

e) **Sonstige Bäume**

Speierling  
Walnuss

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	
clematis vitalba	Waldrebe		fr	

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	
Parthenocissus inserta	- Jungfernebe			

**Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT**

**über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

**5 bis 10 m Höhe**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

**bis 5 m Höhe**

Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt	hs	
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt	hs	
Humulus lupulus	-	Hopfen	hs	
Lonicera caprifolium	-	Jelänger-jelieber	hs	
Heimische Rosa-Arten	-	Kletterrosen	hs	
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	- hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz