

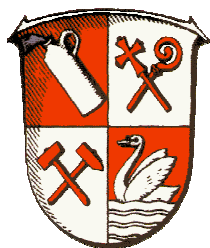


Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Änderung des Bebauungsplanes**

**"Auf dem Kirberg" für den Bereich
"Taunusstraße/Feldbergstraße 2019"**

**im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters**



Begründung

Satzung - Rechtplan **Sitzungsvorlage**

April 2019

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung	1
2.0	Verfahren.....	2
2.1	Kumulation.....	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
4.0	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.1.1	Landschaftsplan	5
4.2	Vorgaben des Regionalplanes	5
5.0	Tabellarische Flächencharakteristik	7
6.0	Städtebauliches Konzept.....	8
6.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB	8
6.2	Begründung der Festsetzungen	11
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.2	Grünordnung	12
6.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
7.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.0	Flächenbilanz.....	19
9.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung.....	20
10.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....	20
11.0	Umweltbezogene Auswirkungen / Belange	22
	Literatur- und Quellenangaben	25
	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selters vom 27.06.2017 wurde die Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Kirberg" gemäß BauGB beschlossen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken zur Eigentumbildung der ansässigen Bürger im Ortsteil Niederselters.

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab diese positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik durch die Ausweisung von Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dieses Ziel soll unter Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung (Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung) unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen (z.B. öffentlicher Grünflächen) im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden (vgl. §1 Abs. 5 BauGB).

Das avisierte Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht erforderlich.

Die gemeindeeigene Grünfläche wird nicht genutzt. Ehemals hier stockende Gehölze mussten zwischenzeitlich aus Verkehrssicherheitsgründen entfernt werden. Eine erneute Anpflanzung von Bäumen erscheint aus ebendiesen Gründen nicht sinnvoll.

Ziel der vorliegenden Planung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kirberg“ ist es, das Neubaugrundstück möglichst homogen in Art und Maß der umgebenden Bebauung einzubinden. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen daher den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der umgebenden Bestandsbebauung.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Vorgaben des § 1 Absatz 3 BauGB, nach denen die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen hat, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

2.0 Verfahren

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigtem Verfahren durchgeführt, da

- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 3 BauGB „... einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird“.
- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant 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. Auch ist nicht von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen.
- darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die durch die vorliegende Planung, vorgesehene Entwicklung, als von der ursprünglichen planerischen Entscheidung, an dem überplanten Standort und seiner Umgebung Wohnbebauung auszuweisen, als zulässig und umfasst angesehen werden kann.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme zum Änderungsbereich innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird 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 (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Hinblick auf die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gefasst. Nach nun erfolgter genauerer Betrachtung der Gegebenheiten wird jedoch die Verfahrensdurchführung gem. § 13 a BauGB als korrekt angesehen.

Aufstellungsbeschluss	27.06.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	20.02.2019
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	04.03.2019 – 04.04.2019
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	04.03.2019 – 04.04.2019
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die 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"

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Planung selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würde. Es ist weder die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß, noch liegen besonders umfangreiche Unterlagen vor, die eine längere Prüfungsfrist bedingen würden. Auch aus sonstigen Gründen stellt sich der Sachverhalt nicht besonders komplex dar.

Die Auslegungsfrist beträgt daher 32 Tage.

2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).

Somit sind auch die von der Gemeinde Selters bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Im Ortsteil Niederselters wurden weder in räumlichem, zeitlichen noch sachlichen Zusammenhang Bebauungspläne gem. den Vorgaben des § 13 a aufgestellt.

Kumulative Wirkungen sind daher nicht vorhanden.

- Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt ca. 288 m² Baufläche. Entwickelt wurde Wohnbaufläche.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht erreicht.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ortsteil Niederselters der Gemeinde Selters liegt innerhalb einer Regionalachse zwischen Limburg und Bad Camberg direkt an der Bundesstraße B 8, die den Ort durchquert.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 8 im Bereich des westlichen Ortsrandes von Niederselters.

Das zu beplanende Gebiet umfasst in der Summe ca. 1.665 m², wobei knapp 700 m² auf das avisierte Baugrundstück entfallen. Westlich, nördlich und östlich ist das künftige Baugrundstück durch die Feldbergstraße bzw. die Taunusstraße flankiert.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederselters Flur 5,
Flurstücke 52 tlw. und 65 tlw.

Aktuelle Nutzung: öffentliche Grünfläche
Umgebungsnutzung: bebaute Ortslage

Abb. 1: Luftbild Übersicht, ohne Maßstab, Quelle: Bauamt Gemeinde Selters



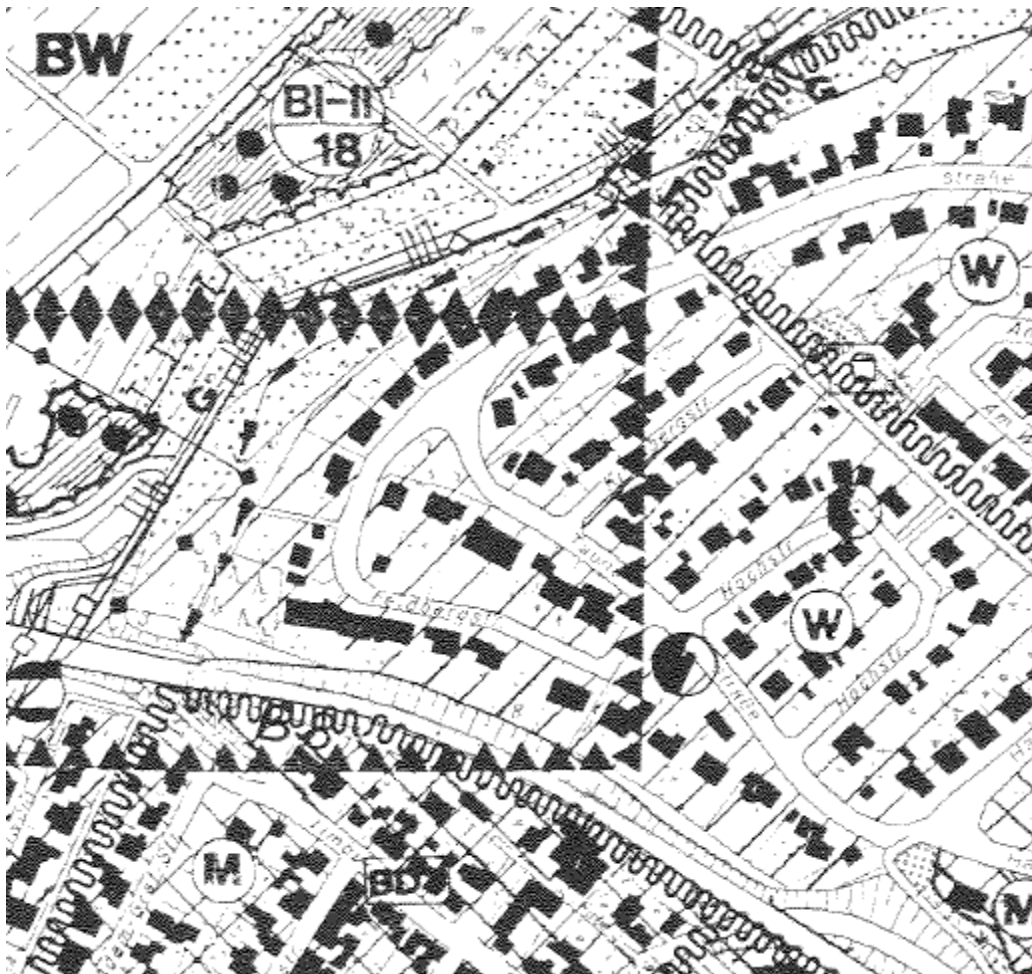
4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters ist das zu beplanende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entfällt daher.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



4.1.1 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan sind keine relevanten Entwicklungsziele für das Gebiet zu entnehmen.

4.2 Vorgaben des Regionalplanes

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

Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Gemeinde Selters folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität:	Grundzentrum, zentraler OT Niederselters
Strukturraum:	Ordnungsraum

Das Plangebiet ist dargestellt als Vorranggebiet Siedlung Bestand

Weitere Darstellungen lassen sich aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht erkennen.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)



-  Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)
-  Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)
-  Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)
-  Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten (6.5-1)
-  Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand (7.1.1-1, 7.1.1-2)
-  Hochspannungsleitung einschl. Umspannanlage Bestand (7.2.4-1)
-  Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6)
-  Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand (7.1.3-1)

5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Kirberg" für den Bereich "Taususstraße/Feldbergstraße 2019"
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Lage	Ortslage
Fläche	knapp 700 m ² Baufläche
Topographie	relativ eben
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Wohnbaufläche
L-Plan,	ohne bes. Einschränkung
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	keine
Biotop gem. § 30 BNatSchG 2010	keine
Wald	nicht betroffen
Gewässer	nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	Erloschenes Bergwerksfeld, keine bergbaulichen Arbeiten im Plangebiet
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen an die an die B 8
Besonderheiten	nicht bekannt

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Das Ziel der Planung ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Umwidmung einer innerörtlichen Grünfläche zu einer Baufläche, konkret 1 Bauplatz, in attraktiver Lage mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Gegebenheiten der bestehenden Umgebungsbebauung zu berücksichtigen und das neu zulässige Gebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung einzufügen. Dabei sind die städtebaulichen Vorgaben der zugrunde liegenden Bebauungsplanung aus den Jahren 1965 und 1993 berücksichtigt.

Visuell passt sich die Planung daher nach Zielverwirklichung in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Gemäß der Bestandsaufnahme werden im Wesentlichen nur ökologisch weniger bedeutende Flächen in Anspruch genommen. Der Bereich ist als intensiv gemähte Ziergrasfläche anzusprechen, auf welcher 2 Fichten und vereinzelt Zierschnittgehölze stocken.

Abb. 4: Ansicht der Fläche von Norden her, Aufnahme SLE Schönherr, 17.01.2019



Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt über das vorhandene Straßennetz von Niederselters und darüber an die B 8, die erforderlichen Stellplätze sind, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters, nachzuweisen. Ein Ausbau vorhandener Verkehrsfläche wird nicht erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung entspricht der bisherigen genehmigten Nutzung und Bebauung der direkten Umgebung.

Die Entwässerung ist bereits über das vorhandene Kanalnetz im Bereich sichergestellt.

Die Trassen von vorhandenen Einrichtungen wie Telekom, Strom, Gas etc. wurden im Vorfeld der Planung bei den jeweiligen Versorgungsträgern angefordert und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Baufirmen kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsstrassen bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus der Planzeichnung ersichtlich sind.

Es kann sich dabei möglicherweise teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen werden nach Aussage des Versorgungsträgers i.d.R. im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen des Geltungsbereiches können sich möglicherweise Bleimantelkabel befinden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Telekom sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits über die gemeindebetriebenen Trinkwasseranlagen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls bereits sichergestellt.

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde. Zuständige Bodenschutzbehörde im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls das Regierungspräsidium in Gießen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist daher ebenfalls bereits sichergestellt.

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

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heran zu ziehen.

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

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

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

Klein: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F60) 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 Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich.

Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich. Die Fläche befindet sich im Gemeindebesitz.

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

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb ausgewiesener Heilquellenschutzgebiete und außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Es wird eine „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, die allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

Nach Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine Altflächen befinden. Der Gemeinde Selters liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Altflächen vor.

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung (WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) soll ein Bereich entwickelt werden, der tatsächlich vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Daher sind Wohngebäude zulässig, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Friseur, Nagelstudio etc.).

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden, noch der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Real soll ein Einfamilienhaus mit, bei Bedarf max. 2 Wohnungen, verwirklicht werden können.

Die Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten nach § 22 Absatz 2 BauNVO als offene Bauweise (Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig) festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen eingegrenzt.

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

Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird in dieser Planung entsprechend der Planungsintention ausgenutzt.

Die Geschoßflächenzahl mit GFZ = 0,8 in den lt. Planzeichnung dargestellten Bereichen bleibt, folgend der Planungsabsicht einer offenen ländlichen und nur mittel verdichteten Bebauung, deutlich unter den Möglichkeiten der BauNVO.

Die Festsetzung der max. Firsthöhe wie auch der Geschossigkeit nimmt regulierend auf die Kubatur des Gebäudes Einfluss.

Die getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen, Zufahrten und Garagen sollen zum einen sicherstellen, dass öffentlicher Straßenraum nicht zu Parkzwecken in Anspruch genommen wird und dass erforderliche Sichtweiten gewährleistet sind. Darüber hinaus wirken sich diese Festsetzungen begünstigend auf den zulässigen Versiegelungsgrad aus.

6.2.2 Grünordnung

Zur inneren Durchgrünung sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass entsprechend der zulässigen Nutzung ein angemessener Anteil der Grundstücksfreiflächen entsprechend gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) begrünt wird.

Dabei sind Baumpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche generell ausgeschlossen, da hier entlang der Grundstücksgrenzen der Hausnummern 12 und 19 eine Kanaltrasse verläuft.

6.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem Charakter des umgebenden Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und -farben orientieren sich daher am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

7.0 Planungsrechtliche 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 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig.)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe FH max = 9,5 m

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

Definition unterer Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen oder genehmigungsfreie Anlagen bis 30 m³ umbautem Raum, sowie Baumpflanzungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche generell ausgeschlossen.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es ist eine offene Bebauung bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind max. 2 separate Wohnungen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Einfriedungen und Zufahrten, sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

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

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters (Taurus) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters (Taurus) in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB]

7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind ausschließlich durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser randlich breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Es ist je angefangener 200 m² Gesamtgrundstücksgröße mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Anpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind je angefangener 100 m² Grundstücksfreifläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- d) Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 44 BNatSchG durchzuführen.

7.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

7.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Grundstückseinfriedungen, Artenschutz

- a) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen mit einem unteren Flurabstand von mind. 10 cm oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
- b) Je entstehenden neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- c) Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogel-schlag durchzuführen (reflexionsarmes Glas etc.).

7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m² begrenzt. Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- a) Es sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 45° zulässig.
- b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
- d) Freistehende Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigte Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.

1.2 Fassaden

- a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden/spiegelnden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
- b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- c) Glashausanbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 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 und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- a) Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
- b) Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
- c) Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
- d) Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
- e) Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
- f) Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen.
- g) Das Gebäude ist gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu schützen.

D 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.

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.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

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 ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989). **Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.**

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. 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.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential). Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

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

Hingewiesen wird auf folgende Informationsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

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

7. Erdwärme

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

8. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

9. Immissionsschutz

Es wird empfohlen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

10. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:

Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden.

Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Siebdrucke, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.

Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).

8.0 Flächenbilanz

Planung: vgl. auch Flächendisposition Planzeichnung

Gesamtfläche	= 1.665 m²	
Baufläche WA	= 720 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	288 m ²
Freifläche	=	432 m ²
davon Zufahren und Stellplätze max. 144 m ²		
davon Freifläche mind. 144 m ²		
Verkehrsfläche	= 945 m²	

9.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Durch die vorliegende Planung wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen, welche im Sinne des Biotopverbundes hätte aufgewertet werden können.

Vielmehr trägt die Planung dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung und optimiert einen bestehenden bebauten Standort in seiner Nutzung.

Dies entspricht gleichsam den Zielsetzungen des ROP-M für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Grünordnerische Festsetzungen müssen sich sowohl auf private und öffentliche Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die max. Höhenentwicklung der Baukörper auf 9,5 m über Straßenniveau begrenzt und eine ausreichende innere und äußere Begrünung des Baugebietes festgelegt.

10.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Der anfallende unbelastete Erdaushub soll nach Möglichkeit auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstige baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)
- B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials
- L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes
- K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

W,B,L,K

- Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- Festgesetzte GRZ
- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen 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.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt. Dabei ist Bodenaushub nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder zu verwerten.
- Anpflanzungsfestsetzungen

W

- Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen bzw. auf dem Grundstück zu versickern oder dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. Ober- und Unterboden ist sachgerecht in getrennten Mieten zu lagern.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
- Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen, eine Versickerung desselben ist unzulässig.
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, wo möglich.

B,L,K

- Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschießen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

W, B

- Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- Anpflanzungsfestsetzungen.
- Einsatz insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung.

L

- Durchgrünung entsprechend der Festsetzungen.
- Bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme (Erschließung und Bebauung).
- Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen wo möglich.
- Optimierte Erschließung unter Berücksichtigung kurzer Wege.
- Die Höhenentwicklung der Baukörper ist begrenzt.

K

- Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie wird empfohlen, emissionsarme und Rohstoff schonende Heizungssysteme zu verwenden.
- Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

W,L,K

- Auf flachen oder flach geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

11.0 Umweltbezogene Auswirkungen / Belange

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a 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.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Innenentwicklung.

In Anspruch genommen wird ein Bereich mit Grünstrukturen ohne besonders hervorzuhebende Habitatqualitäten.

Zur inneren Durchgrünung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf die explizite Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Laubbäume 1. Ordnung) wurde bewusst verzichtet, da die Erfahrung zeigt, dass solche Bäume zukünftig durch ihre Größe Probleme generieren können, die sich im Vorfeld vermeiden lassen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten zu erwarten. Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind als gering, allenfalls in Teilen als gering bis mittel (Nadelgehölze) einzustufen.

Der Grünland Bestand weist Deutsches Weidelgras als Bestandsbildner auf und wird intensiv durch die Gemeinde gemäht. Es ist nicht davon auszugehen, dass sie überdurchschnittlich Käfern, Milben, Spinnentieren und Heuschrecken Lebensraum bietet.

Entsprechende Grünlandstrukturen sind darüber hinaus hier, im ländlichen dörflichen Umfeld in Form von Hausgärten gut repräsentiert und bieten so Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier auch künftig die bereits etablierten Nutzungen vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche keine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden. Eine Erlebnisfunktion besteht nicht.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Absatz 2 HDSchG (Bodendenkmäler). Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Als Kaltluftentstehungsgebiet kann die betroffene Fläche nicht angesehen werden, da die bestehende Bebauung hinsichtlich einer Kaltluftentstehung als Barriere wirkt. Der Kaltluftabfluss im Bereich der Emsbachaue wird nicht weiter beeinträchtigt, da hier per se keine Veränderung der Bestandssituation vorbereitet wird.

Die Planung bezieht sich, v.a. auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Dennoch stellt das Plangebiet einen Standort für Vegetation dar. Im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden städtischer Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt 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 für die überplante Fläche 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 im engeren Eingriffsgebiet keine bis 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 Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt: vergleiche hierzu Ziff. 10.0.

Oberflächengewässer deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden.

Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Auswirkung für das Schutzgut Wasser:

Es werden keine Eingriffe vorbereitet, die sich nach heutigem Kenntnisstand additiv auf eine Verschlechterung des Status Quo auswirken könnten. Hochwasserschadensfälle im Bereich sind nicht bekannt.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Selters ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine Altflächen befinden.

Der Gemeinde Selters liegen keine Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Absatz 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- sind nicht betroffen.

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

aufgestellt:

Weinbach, im April 2019

SLE Schönherr
Fichtenhof
35796 Weinbach

Heike Mendel
(Dipl.-Ing.)

Anhang: Literatur- und Quellenangaben
Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Anhang

Literatur- und Quellenangaben

- Bastian, O.; Schreiber, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft BfN-Skripte 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
- Bodenviewer Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Briemle, Eickhoff und Wolf, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht
- Bründl W., Mayer H., Baumgartner A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlußbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- Flächennutzungsplan, Gemeinde Selters
- Giselher Kaule, Arten- und Biotopschutz 1991
- HessenForst FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring
- Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011
- HessenForst: Artensteckbrief Feldhamster 2003
- HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.
- Ehlers, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
- Ellenberg, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar
- Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
- Lorenz D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stuttgart
- Matzarakis A., Röckle R., Richter C.-J., Höfl H.-C., Steinicke W., Streifeneder M., Mayer H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
- Meynen, E.; Schmithüsen, J. et al. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- Mitschang, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung
- Natura 2000 praktisch in Hessen (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz
- Ohms, M. j., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
- Renners, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
- Schmid et. al. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- Schwier, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- Staatliche Vogelschutzbehörde für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (2017),
- S. Wunder, M. Hirschnitz-Garbers und T. Kaphengst 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- Wilmanns, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274). Zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3)4)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

Hessische Bauordnung

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

Hessisches Straßengesetz

(HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

Regionalplan Mittelhessen 2010, Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen 2011

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines

Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)1)2)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von

Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)