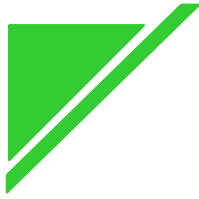


**Ingenieurbüro Marcellus Schönherr**



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

## **Bebauungsplan**

### **„Im Münsterfeld II“**

**in der Gemarkung Münster  
der Gemeinde Selters**



### **Begründung**

### **Satzung**

**16. Juli 2024**

Inhaltsverzeichnis

1.0	VERANLASSUNG UND PLANUNGSINHALTE .....	1
1.1	VERFAHREN .....	2
2.0	STANDORTWAHL .....	3
3.0	LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES .....	3
4.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
4.1	REGIONALPLAN MITTELHESSEN .....	4
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
5.0	TABELLARISCHE FLÄCHENCHARAKTERISTIK .....	5
6.0	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	5
6.1	ENTWICKLUNGSZIELE GEM. §§ 1 UND 1A BAUGB .....	5
6.2	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG / ÖPNV .....	6
6.3	VERSORGUNG .....	6
6.3.1	WASSERVERSORGUNG .....	7
6.3.2	BRANDSCHUTZ .....	8
6.3.3	ENERGIEVERSORGUNG .....	8
6.3.4	TELEKOM .....	9
6.4	ENTSORGUNG .....	9
6.4.1	ABFALLWIRTSCHAFT .....	9
6.4.2	ABWASSERABLEITUNG .....	10
7.0	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	10
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN .....	11
7.3	GRÜNORDNUNG .....	12
7.4	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	12
7.5	BAUORDNUNGSRECHT .....	13
8.0	IMMISSIONSSCHUTZ .....	13
8.1	LÄRM .....	13
8.2	LICHT UND TEMPERATUR .....	13
8.3	GERUCH .....	13
9.0	WASSERWIRTSCHAFT .....	14
9.1	WASSERSCHUTZGEBIETE / GRUNDWASSERSICHERUNG / HEILQUELLEN GEBIETE .....	14
9.2	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE / OBERIRDISCHE GEWÄSSER .....	14
9.3	ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ ALTLASTEN/ ALTSTANDORTE/ GRUNDWASSERSCHADENSFÄLLE .....	14
10.0	EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR .....	14
11.0	ARCHÄOLOGIE UND PALÄONTOLOGISCHE DENKMALPFLEGE .....	14
12.0	KAMPFMITTELRÄUMDIENST .....	14
13.0	FLURBEREINIGUNG .....	15
14.0	BERGBAU .....	15
15.0	BELANGE DER GLEICHSTELLUNG .....	15
16.0	BODENORDNUNG .....	16
17.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	16
A.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABSATZ 1 BAUGB I. V. M. BAUNVO .....	16
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABSATZ 4 BAUGB I. V. M. § 91 HBO .....	19
C.	AUFNAHME DER INHALTE DES HESSISCHEN WASSERGESETZES (HWG) UND DES WASSERHAUSHALTSGESETZES (HWG) GEM. § 37 HWG IN VERBINDUNG MIT § 56 HWG UND AUFNAHME DER SATZUNGSREGELUNG ALS FESTSETZUNG IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB .....	20
D.	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH .....	20
E.	SONSTIGE VORSCHRIFTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	21
18.0	FLÄCHENBILANZEN .....	24
18.1	DARSTELLUNG BAUFLÄCHEN BESTAND UND PLANUNG, .....	24
18.2	BILANZ EINGRIFF-/AUSGLEICH NACH KOMPENSATIONSVERORDNUNG .....	25
19.0	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH .....	26
	ANLAGE: LITERATUR- UND QUELLENANGABEN .....	28

## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

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

Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile vor allem auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bestandsflächen, die aktuell jedoch noch nicht beplant sind.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur Eigenentwicklung soll daher unter Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Faktoren ressourcenschonend betrieben werden.

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung bzw. Überplanung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde befinden sich keine veräußerbaren Baugrundstücke im Zugriff der Gemeinde. Die letzten Baugebiete wurden im Jahr 2022 entwickelt und im selben Jahr wurden auch sämtliche Baugrundstücke an privat verkauft. Nach Kenntnis des Gemeindebauamtes sind aktuell lediglich noch 2 Baugrundstücke unbebaut. Mit einer zügigen Bebauung wird jedoch gerechnet.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde prüft derzeit eine weitere Ausweisung auch des angrenzenden Grundstückes 61/25. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch davon ausgegangen, dass eine Entwicklung dort aufgrund der stattgefundenen bergbaulichen Tätigkeiten und des hier verlaufenden Stollen „Strichen“ mit seiner Schutzzone nicht sinnvoll ist.

Durch die vorliegende Planung soll eine Wohngebietsbebauung ausgewiesen werden, die sich konfliktfrei an die bestehende Bebauung der westlich und südlich angrenzenden Ortslage einfügt, sowie neben der Berücksichtigung der örtlichen Lage im Raum und der umgebenden Nutzungen, heutige Wohnwünsche (Eigentumsbildung, bezahlbarer Wohnraum) berücksichtigt.

Eine verbindliche Bauanfrage für das Grundstück liegt vor.

Die Gemeinde entspricht daher den Vorgaben des § 1 BauGB, indem die Versorgung mit Wohnraum zur Eigentumsbildung der Bevölkerung gesichert wird.

Um auf eine bauliche Entwicklung und Nutzung im zur Rede stehenden Bereich steuernd Einfluss nehmen zu können, vor allem auch in Bezug auf die umgebende Baustruktur, wurde daher von der Gemeindevertretung am 20.12.2022 der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, so dass durch die Bauleitplanung eine städtebauliche Regelung und Ordnung des Bereiches erfolgen kann.

Die Planung wurde, entgegen der Aussage im Aufstellungsbeschluss, als Angebotsplanung durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren wurde im Regel-Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

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

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.

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



## 1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	20.12.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	24.08.2023
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB	04.09.2023 bis 06.10.2023 21.08.2023 bis 21.09.2023
Bekanntmachung Offenlage	10.01.2024
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.01.2024 bis 23.02.2024
Satzungsbeschluss B-Plan	10.07.2024

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: "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 ....."

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, wurden die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange über einen Zeitraum von 33 bzw. 32 Tagen beteiligt.

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

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern. Jedoch fällt die Faschingszeit in diese Zeitspanne, so dass unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange über einen Zeitraum von 40 Tagen beteiligt wurden.

## 2.0 Standortwahl

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und verfügbar. Der Bereich weist eine attraktive Lage mit zu erwartenden hohen Wohnqualitäten auf. Eine verkehrliche Erschließung ist vorhanden, die technische Erschließung ist herstellbar. Der Bereich gliedert sich nahtlos an die bebaute Ortslage an.

Die Fläche wird zurzeit als Freizeitgarten/Hausgarten genutzt. Der Belang des § 1 BauGB, indem die Versorgung mit Wohnraum, auch zur Eigentumsbildung der Bevölkerung gesichert wird, wird, an dieser Stelle, gegenüber den Belangen der bisherigen Nutzung höher gewichtet. In die Abwägung ist auch eingeflossen, dass die Fläche nicht der Nahrungsmittelerzeugung dient.

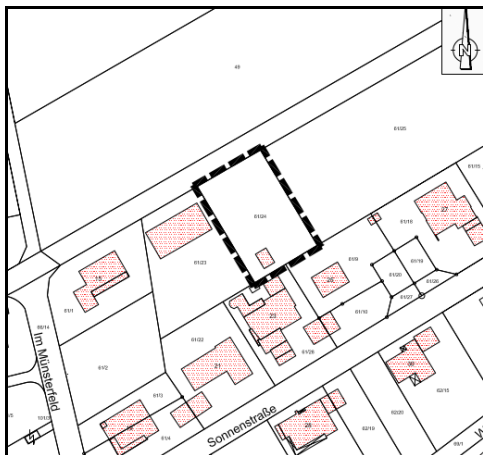
## 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1.806 m<sup>2</sup> umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Selters, Ortsteil Münster,  
Flur 3: Flurstück Nr. 61/24; derzeit Freizeitgarten; Flurstück Nr. 55/2 tlw. Verkehrsfläche; Flurstück Nr. 61/28 tlw. Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.

Der Geltungsbereich wird westlich und südlich durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Münster begrenzt. Nördlich und östlich schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Aktuelle Nutzung: Freizeit-/Hausgarten.

Abb. 2: Übersicht Plan-Grundstück ohne Erschließung/Versorgung, ohne Maßstab



## 4.0 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1 (Z)

Die Überlagerung durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1 (G) betrifft das Plangebiet nicht.

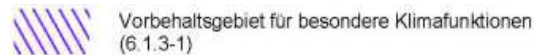


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung sind abschließend abgewogen und gegenüber konkurrierenden Raum-Nutzungen vorrangig zu beachten.

Vorbehaltsgebiete generieren ein in der Abwägung besonders zu berücksichtigendes Gewicht für die Ihnen zugewiesenen Nutzungen. Sie sind als Grundsätze der Raumordnung jedoch nicht abschließend abgewogen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



## 5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Im Münsterfeld II“
Gemeinde Gemarkung	Selters / Taunus OT Münster
Ausweisungsziel	Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
Lage	Ortsrandlage, nördlicher Ortsrand
Fläche	Ca. 1.806 m <sup>2</sup>
Topografie	Hanglage Richtung Süden hin
Aktuelle Nutzung	Freizeit-/Hausgarten
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, Landwirtschaft
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Wohnbaufläche W
Schutzgebiete	Bergbau
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	-
Biotope gem. § 30 BNatSchG	-
Wald	-
Gewässer	-
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte erkennbar
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	Stollen „Strichen“ berücksichtigt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen

## 6.0 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

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

Durch die vorliegende Planung soll in sehr maßvollem Umfang ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, um die Eigenentwicklung im Ortsteil zu fördern.

Die Gemeinde folgt damit einer bestehenden Nachfrage von ortsansässigen Bürgern nach entsprechenden Möglichkeiten.

Die Festsetzungen sollen die Gegebenheiten der Umgebungsbebauung aufgreifen und diese unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse und Erkenntnisse sinnvoll modifizieren.

Es soll versucht werden unter Berücksichtigung der ländlichen Praxis (komfortabler Grundstücksgrößen und dem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu generieren) einen guten Konsens zu erreichen und zu einem angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen sowie zu einer optimalen Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.

Das Plankonzept soll, im Sinne einer planimmanenten Flexibilität, anhand seiner Festsetzungen auch den Raum für eine verträgliche Bedarfsänderung geben.

## 6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden innerörtlichen Erschließungsstraßen laut Darstellung Planzeichnung. Eine Anbindung im Norden an einen ausreichend befestigten Weg ist vorgesehen und möglich.

Der Ortsteil Münster ist über die Neustraße in Richtung Süden an die Hessenstraße und darüber an die B 8 angebunden sowie in Richtung Westen über die L 3021 ebenfalls an die B 8 angebunden.

Von dem Bebauungsplan gehen voraussichtlich keine nachteiligen Wirkungen auf die Verkehre klassifizierter Straßen aus.

Das nur rund 1.806 m<sup>2</sup> (incl. Verkehrsfläche ca. 608 m<sup>2</sup> und Fläche für Leitungsrecht 242 m<sup>2</sup>) große Plangebiet grenzt weder an klassifizierte Straßen noch sind straßenrechtliche Bauverbotszonen oder Baubeschränkungszone betroffen.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert. Folgende Buslinien sind nutzbar: Bus LM 51 und Bus 285. Haltestellen liegen in Münster Ost und Münster Mitte. Über den Busverkehr ist auch der Bahnhof in Selters zu erreichen.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger muss gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf dem Grundstück selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Um Konflikten durch parkende PKW in der Umgebung des Plangebietes vorzubeugen, sollen alle, entsprechend der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, auch hergestellt und auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen wird nicht in Betracht gezogen.

Es ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Mehrverkehr, der aus vorliegender Planung entsteht, von der Anzahl der Fahrbewegungen her über die vorhandenen Erschließungsanlagen problemlos abgewickelt werden kann.

## 6.3 Versorgung

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist entsprechend der, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten inneren Erschließung des Plangebietes über das Grundstück 61/28 (Sonnenstraße, Hausnummer 23) in Form einer Grunddienstbarkeit, vorgesehen und möglich.

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.

Darüber hinaus sind die Belange der verschiedenen Versorgungsträger (Telekom, Syna etc.) zu berücksichtigen und die von den Versorgungsträgern bereit gestellten Richtlinien und Merkblätter sind zu berücksichtigen.

Bestehende und geplante Versorgungseinrichtungen sind zu berücksichtigen (vgl. Planzeichnung Lit E, Ziff. 2).

Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht des Versorgungsträgers nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen aus dem vorhandenen Ortsnetz der Straße „Am Hölzersbach/Hohlstraße“ möglich.

### **6.3.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung.

Eine ordnungsgemäße und ausreichende Wasserversorgung erfolgt über das bereits bebaute Grundstück 61/28, das sich im Familien-Eigentum des künftigen Bauherren befindet. Es erfolgt eine Sicherung des Leitungsrecht im Grundbuch, was auch im zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde vermerkt wird.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Die verbindlich festgesetzten Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der an das Kanalsystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Eine Versickerungsanlage / Verrieselung ist im Hinblick auf den zu beachtenden Belang des Stollens „Strichen“ nicht zulässig.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

### 6.3.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen

Allgemeines: **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 oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung

**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.

#### 1. Verkehrsanbindung:

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

#### 2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 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:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, 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. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

### 6.3.3 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden, bereits im Vorfeld der Planung bei den Versorgungsträgern angefragt und nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.

Die Stromversorgung soll durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungsstrassen wird ggf. der erforderliche Abstand zu Bäumen eingehalten, die vorhandenen Trassen sind in den Plan übernommen. Außerdem ist genügend Platz für die Versorgungsstrasse zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit, den Vorgaben des Versorgungsträgers entsprechendem Wurzelschutz zu versehen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne anzufordern.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zu übermitteln.

#### **6.3.4 Telekom**

Die Trassenverläufe der Fernmeldeeinrichtungen der Telekom sind angefordert und soweit vorhanden, nachrichtlich dargestellt.

Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es kann sich dabei evtl. auch um Bleimantelkabel handeln.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Die Kabelschutzanweisung ist der Gemeinde Selters bekannt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte.

### **6.4 Entsorgung**

#### **6.4.1 Abfallwirtschaft**

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der bestehende Straßenquerschnitt im Bereich der Ortsstraßen ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen. Die Entsorgung der

Abfallsammelbehälter kann nicht direkt am Grundstück erfolgen, sondern muss an dem mit dem Entsorgungsunternehmen abgestimmten Platz erfolgen.

Die Müllsammelgefäße wie auch der Sperrmüll müssen unterhalb des Hauses Nr. 15 zwischen Nr. 13 + 15 bereit gestellt werden.

Ggf. können die Abfallsammelbehälter auch im Bereich Sonnenstraße Nr. 23 bereitgestellt werden.

#### Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

### **6.4.2 Abwasserableitung**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage abgeführt. Das Plangebiet wird an eine bereits bestehende Abwassermischkanalisation angebunden.

Die Kläranlage ist nach momentanem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

Durch das geplante Vorhaben ist kein signifikanter Einfluss auf die bestehenden Abwasseranlagen (Mischwasserentlastungsanlagen und Kläranlage Niederbrechen) zu erwarten.

Bei Betrachtung der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) ist eine, durch das geplante Vorhaben ausgelöste, Überschreitung von abwasserabgaberelevanten Grenzwerten (i. V. m. den Kenngrößen „Entlastungshäufigkeit“, „Entlastungsdauer“ und „spezifische CSB-Entlastungsfracht“) nicht zu befürchten.

## **7.0 Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung die nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

#### **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Innerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung), wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in der Umgebung bestehende starke Prägung durch Wohngebäude soll durch die Festsetzung gestärkt und entwickelt bzw. erhalten werden.

Durch diese Festsetzung (WA gem. § 4 BauNVO) soll ein Bereich entwickelt werden, der tatsächlich vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Daher sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 tlw. BauNVO Wohngebäude zulässig, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Friseur, Nagelstudio etc.).

Real soll im Wesentlichen eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung verwirklicht werden. Der Ausschluss von Doppelhäusern soll einen fließenden Übergang, mit entsprechender Transparenz in der

Kubatur der Gebäude, in die freie Landschaft gewährleisten, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem ländlichen Charakter andererseits Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung zur zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude als sinnvolle Ergänzung zur Steuerung der baulichen Dichte eingesetzt.

#### Begründung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und Nr.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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 vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen. Entsprechende Nutzungen sind im Umfeld ausreichend vorhanden.

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.

Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als flächenverbrauchend (Gaststätten, Anlagen für kulturelle Zwecke etc. mit den benötigten Stellplatzarealen), lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und das Ortsbild stören. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Kommune begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

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 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt.

Der in „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ nach Baunutzungsverordnung vorgesehene Orientierungswert GRZ = 0,4 wird in der vorliegenden Planung aufgegriffen. Es wird eine landschaftsverträgliche und den Zielen der Planung angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht. Eine übermäßig hohe bauliche Ausnutzung wird nicht angestrebt.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Daher ist die Höhenentwicklung mit zulässigen 2 Vollgeschossen und einer maximale Firsthöhe FH max. = 9,5 m angesetzt. Dies in Anlehnung an die Festsetzung des benachbarten Bebauungsplanes. Um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wird als Höhenbezugspunkt der niedrigste am Gebäude anstehende natürliche Geländepunkt heran gezogen.

Es ist eine abweichend-offene Bauweise (ao) festgesetzt, die die zulässigen Gebäudelängen reglementiert, das heißt die max. zulässigen Gebäudelängen im Rahmen der vorgesehenen offenen

Bauweise (Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten) sind, entsprechend der vorgesehenen Nutzungsintention und Lage im Raum, differenziert festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung bei gleichzeitiger Verhinderung von Riegelwirkung durch die Bebauung zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Zulässig im Gebiet sollen Einzelhäuser für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Gartengestaltungselemente auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen, so können Ausnahmen zugelassen werden. Um unerwünschtes Parken im Straßenraum zu vermeiden, soll eine monetäre Ablösung von Stellplätzen nicht vorgesehen werden.

### **7.3 Grünordnung**

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern zum einen eine Einbindung in das Landschaftsbild, ermöglichen jedoch auch eine moderate Nutzung der Freiflächen-Bereiche für Garteneinrichtungen, um so die Bauherren nicht unverhältnismäßig zu begrenzen.

Es wurden die vorhandenen Obstgehölze weitgehend (2 Bäume dürfen gerodet werden) zum Erhalt festgesetzt.

### **7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Festsetzung zur Installation von Artenhilfsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.), zur Erhaltung der Durchgängigkeit des Bereiches für Kleinsäuger (Igel etc.) und gegen Tod von Vögeln aufgrund Glas-Kollision ist darin begründet, dass Habitat Verluste dadurch teilweise aufgefangen werden können.

Die Festsetzung soll daher einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten.

Es sind Regenwasserzisternen festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzgut Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der maximal geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

Nach interner Prüfung wird auf die Festsetzung einer extensiven Fassaden- oder Dachbegrünung verzichtet. Es ist dagegen zur Berücksichtigung klimatischer Belange eine Solarmindestfläche festgesetzt.

## 7.5 Bauordnungsrecht

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 ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel-, und Walmdächer, sowie daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Die Begrünung von Dächern ist möglich. Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen.

## 8.0 Immissionsschutz

### 8.1 Lärm

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein.

Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

Zur Minimierung von Konfliktpotential ist eine Festsetzung zur Nutzung von Luftwärmepumpen getroffen.

### 8.2 Licht und Temperatur

Aufgrund der avisierten Bebauung ist nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.

(vgl. Umweltbericht entspr. Schutzgüter Flora, Fauna und Klima, folgt im weiteren Verfahren).

### 8.3 Geruch

Belastungen durch Gerüche sind nicht ableitbar.

## **9.0 Wasserwirtschaft**

### **9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete**

Im zu betrachtenden Bereich ist kein entsprechender Bereich ausgewiesen.

### **9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer**

Es sind keine offen verlaufenden Oberflächengewässer und demzufolge auch keine Gewässerrandstreifen, Abfluss- oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete direkt betroffen.

### **9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle**

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Nach Recherche in der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems, befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG elektronisch zu übermitteln, damit die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können.

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

## **10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

## **11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege**

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

Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

## **12.0 Kampfmittelräumdienst**

Derzeit wird nicht von einem Vorkommen von Kampfmitteln ausgegangen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



### 13.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

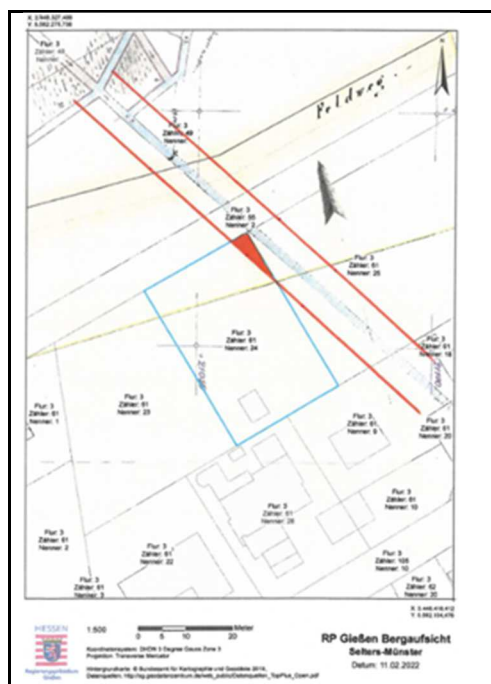
### 14.0 Bergbau

Laut einer bereits erfolgten Anfrage beim Bergamt des RP Gießen, liegt das Flurstück 61/24 in Flur 3 der Gemarkung Selters-Münster in einem Gebiet von einem angezeigten und drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen z.T. umfangreicher Bergbau umgegangen ist.

Laut den beim Bergamt vorliegenden Unterlagen verläuft angrenzend, bzw. tlw. das Flurstück betreffend, der Stollen der Grube Strichen (In der Planzeichnung mit Schutzzone dargestellt). Die Überdeckung beträgt ca. 19 m.

Das Flurstück 61/24 liegt somit im Einwirkungsbereich des untertägigen Bergbaus. Der Einwirkungsbereich von Senkungen ist abhängig von der Tiefe der bergbaulichen Tätigkeiten, da ein Einwirkungswinkel von 45° anzunehmen ist. Auswirkungen dieses Bergbaus auf die Oberfläche ist lt. Bergamt wahrscheinlich.

Zur weiteren Information wurde im Vorfeld bereits die „Barbara Rohstoffbetriebe GmbH“ angeschrieben, die mit Schreiben vom 07.02.2023 mitteilt, dass ihr „Zitat“: „Bergwerkseigentum „konsolidiert Strichen“ tangential an ihr Grundstück heranreicht und mit seinem Einwirkungsbereich auch in das Grundstück ragt (siehe nachfolgende Darstellung).



*Soweit Maßnahmen zur Anpassung und Sicherung gemäß § 110 Bundesberggesetz zu treffen sind, würden wir Ihnen auferlegen im Hinblick auf die Stellung, bauliche Anlagen nur außerhalb des rot markierten Bereiches vorzunehmen und an der nordöstlichen Ecke der Parzelle höchstens einen Carport zu errichten .....*

Die Stellungnahme formuliert auch, dass auf eine Verrieselung verzichtet werden soll und weist auf § 150 des Allgemeinen Berggesetzes hin, nach dem „ein Ersatz für Schäden, die vom Bergbau herrühren, die der Grundbesitzer, der nachfolgend Baulichkeiten errichtet, nicht vorgesehen ist“.

### 15.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, das in seiner Funktion allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

## 16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 17.0 Textliche Festsetzungen

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

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Zulässige Nutzungen und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO			§ 22 BauNVO	
	§ 19	§ 20	§ 20	i.V.m.	§ 1 BauNVO
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB	
WA  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	II	ao abweichend offene Bauweise: maximal zulässige Gebäudelängen bei offener Bebauung mit seitlichem Grenzabstand: 25 m	<p><b>Zulässig</b> gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p><b>Ausgeschlossen</b> 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.</p> <p>Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.</p>

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen zur maximal zulässigen:

First-Höhe baulicher Anlagen S, W, P	FH max.	= 9,5 m
Gesamthöhe-Höhe baulicher Anlagen F	GH max.	= 9 m

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Pult- (P) oder Flachdachgebäude (F), bzw. der Firstlinie bei einem Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach oder daraus resultierenden Dachformen (S, W).

Unterer Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des niedrigsten am Gebäude anstehenden natürlichen Geländeneiveau.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es sind Einzelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von je max. 25 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

Max. zwei Wohnungen je Gebäude sind zulässig.

## 5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die laut Planzeichnung dargestellte Fläche ist zugunsten des Flurstück 61/24 mit Leitungsrechten zu belasten.

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

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

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.

## 7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. und b. BauGB

### 7.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie

- weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.
- 7.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.
- 7.2.1 Es ist lt. Plandarstellung eine private Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Wohngebietsgrün / Eingrünung" festgesetzt.
- Die Fläche ist von Versiegelungen zu mindestens 80 % freizuhalten.
  - Zulässig sind Garteneinrichtungen, wie z. B. Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserläufe oder die überdachte Lagerung von Brennholz.
  - Auf der Fläche ist je lfd. 15 m Grünstreifen mindestens 1 Laubbaum 2. oder 3. Ordnung und 3 Strauchgehölze, Standort innerhalb der Fläche frei wählbar, einzubringen. Der lt. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.
  - Es sind Obstgehölze lt. Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Die Standorte sind nachrichtlich aus dem Luftbild übernommen und können in der Örtlichkeit geringfügig abweichen.
  - Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens im darauffolgenden Jahr auf dem Grundstück selbst nachzupflanzen. Die Standorte der Nachpflanzung dürfen von den aktuellen Standorten abweichen.
- 7.2.2 Auf mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Erhaltungsgebote bzw. die Anpflanzungsgebote aus der Festsetzung 7.2.1 sind hierauf anzurechnen.
- 7.2.3 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen.
- 7.3 Artenschutz
- Durchgehende Beton- und Mauersockel als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig (Passierbarkeit für Kleinsäuger). Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 10 bis 15 cm hergestellt werden.
  - Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
  - Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.
- 7.4 Artenverwendungsliste
- Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weilburg sind die Vorkommensgebiete (VkG) von Gehölzen [Zone 4 (VkG 4)] und Herkunftsregionen von Saaten [Herkunftsregion 7] zu beachten.
  - Es sind für die Baumpflanzung, Qualität 2xv, 150 cm,, ausgenommen von Obstbäumen, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen: G = Großbaum; M = Mittel; K = Kleinbaum
- |                    |                   |       |
|--------------------|-------------------|-------|
| Feld-Ahorn         | Acer campestre    | M     |
| Gemeine Vogelbeere | Sorbus aucuparia  | M     |
| Hainbuche          | Carpinus betulus  | G     |
| Kastanie           | Aesculus Sorten   | M - G |
| Kirsch-Pflaume     | Prunus cerasifera | K     |

Kornelkirsche	Cornus mas	K
Mehlbeere	Sorbus aria	K
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea	K
Speierling	Sorbus domestica	G
Traubenkirsche	Prunus padus	M
Walnuss	Juglans regia	G
Zierapfel	Malus Sorten	K
Obstbäume	in Sorten, Hochstämme	M

- 7.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit E Nr. 4). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist für die weitere Erschließungsplanung bereits ab der Ausführungsplanungsphase vorzusehen und bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

## 8. Technische Vorkehrungen zum Umweltschutz / Immissionsschutz bzw. bauliche oder technische Maßnahmen in Zusammenhang mit Erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b und 24 BauGB

- 8.1 Es sollen nur eingehauste Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.
- 8.2 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.
- 8.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaik Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hier ist je Hauptgebäude eine Anlage mit mindestens 5 kWp zu installieren. Die Installation von Solarthermie darf die Solarmindestfläche Photovoltaik nicht beeinträchtigen. Es sind reflexionsarme Module entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

## 9. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 17 BauGB

Es ist in der Planzeichnung der Verlauf des Stollen „Strichen“ mit beidseitiger Schutzzone dargestellt. Eine Bebauung in diesem Bereich ist unzulässig.

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

### 1. Bauform

- 1.1 Dächer
- a) Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.
- b) Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 45 Grad.

- c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben in den Tönen anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, rotbraun, mittelbraun, laubgrün, lichtgrau oder hellgrau zu wählen.

#### 1.2 Fassaden

- a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
- b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung, reflektionsarm entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, sind zulässig.

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

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 wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. Das Baugebiet ist im bestehenden Abwassermischsystem zu entwässern.
2. Die verbindlich festgesetzten privaten Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mind. pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 20 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m<sup>3</sup> betragen. Eine Kombilösungen für Retentionsraum und Brauchwasser (Retentionsraumzisterne mit Drosselorgan) ist zulässig. Die Art der ggf. selbstständigen Entleerung (Retentionsraumzisterne) ist mit der zuständigen Wasserbehörde im Bedarfsfall abzustimmen.
3. Eine Verrieselung ist hinsichtlich des tangierenden Stollen „Strichen“ nicht zulässig.

### **D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

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

Das Biotopwertdefizit soll über eine Zuordnung von vorlaufenden Ersatz-Maßnahmen ausgeglichen werden. Vor Satzungsbeschluss ist der Ankauf der erforderlichen Biotopwertpunkte gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form nachzuweisen.

#### In Anspruch genommene vorlaufende Ersatzmaßnahme:

HessenForst hat die nachfolgend genannte Maßnahme(n) als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 10 HAGBNatSchG hergestellt:

„Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 107A2 des Staatswaldes in der Gemarkung Dauborn, Flur 32, Flurstück 12/2, lt. Bescheid vom 16.12.2016 ; AZ 30.73. – 160917. „

Insgesamt 13.457 Biotopwertpunkte aus der genannten Maßnahme werden der vorliegenden Bauleitplanung zugeordnet.

Die vorgesehene Ausbuchung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Limburg-Weilburg angezeigt.

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

### **1. Denkmalschutz gem. § 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).

### **3. Abfallwirtschaft**

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen, vgl. Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Oberen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Die Müllsammelgefäße wie auch der Sperrmüll müssen unterhalb des Hauses Nr. 15 zwischen Nr. 13 + 15 bereit gestellt werden. Ggf. können die Abfallsammelbehälter auch im Bereich Sonnenstraße Nr. 23 bereitgestellt werden.

#### 4. **Bodenaushub / Bauarbeiten**

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. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

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

Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung während der Bauphase zu ergreifen.

Verdichtung:

Es sind keine vernässten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.

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). Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sollten vermieden werden.

Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken, wobei für Stellplätze und Zufahrten ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind, sofern keine gesetzlichen Vorgaben dem entgegen stehen.

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

Vermischung verschiedener Bodenschichten:

Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.

Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wieder einzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. 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. Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung



von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

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

Einträge von Schadstoffen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (Verdichtung, stoffliche Aspekte) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.

Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.

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

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Baubegleitung:

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:

Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.

Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten.

Ggf. Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.

Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen und Bodenlockerung nach Bauabschluss.

Sicherungsmaßnahmen gegen Wassergefährdende Stoffe.

Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

## 5. **Bergbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Bergsenkungsgebietes befindet. Etwaige spätere Setzungen können nicht ausgeschlossen werden. Auf § 110 Bundesbergbaugesetz und die §§ 18 und 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**6. Zisternen**

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

**7. Entwässerung**

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

**8. 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.

**9. Altlasten**

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

**10. Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

**18.0 Flächenbilanzen**

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

**18.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung,**

<b>Fläche Planung</b>	<b>= 1.806 m<sup>2</sup></b>
<u>Baufläche WA</u>	= .723 m <sup>2</sup>
Bebaubar gem. GRZ 0,4	= .289 m <sup>2</sup>
Freifläche	= .434 m <sup>2</sup>
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 145 m <sup>2</sup>	
Davon Freifläche min. 289 m <sup>2</sup>	
<u>Private Grünfläche PG</u>	= .233 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche</u>	= .608 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	
<u>Leitungsrecht</u>	
zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche	= .242 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Bestand</b>	<b>= .956 m<sup>2</sup></b>
Strukturreicher Haus-/Freizeitgarten	= .956 m <sup>2</sup>

**18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung**

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

Bestand						Planung					
Typ	Nutzung	m <sup>2</sup>	Restriktionen	BP/m <sup>2</sup>	Summe BW	Typ	Nutzung	m <sup>2</sup>	Restriktionen	BP/m <sup>2</sup>	Summe BW
11.222	Hausgarten	956	B	25	23.900	10.710	Baufläche WA	289		3	867
						10.530	Zufahrten WA max	145		6	870
						11.223	Freifläche WA min	289		20	5.780
						11.223	private Grünfläche	233		20	4.660
4.210	Baumgruppe Obst	204		34	6.936	4.210	Baumgruppe Obst	153		34	5.202
<b>Summe</b>		<b>956</b>			<b>30.836</b>			<b>956</b>			<b>17.379</b>
<b>Differenz</b>											<b>-13.457</b>

Einem Biotopwert im Bestand von 30.836 Biotopwertpunkten (BP) steht ein ermittelter Biotopwert von 17.379 BP gegenüber.

**Es ist ein Defizit von 13.457 BP auszugleichen.**

## 19.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Das Biotopwertdefizit soll über eine Zuordnung von vorlaufenden Ersatz-Maßnahmen ausgeglichen werden. Vor Satzungsbeschluss ist der Ankauf der erforderlichen Biotopwertpunkte gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form nachzuweisen.

In Anspruch genommene vorlaufende Ersatzmaßnahme:

HessenForst hat auf dem in der Grundstücks- und Maßnahmenliste, die als Anlage 1 wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, aufgeführten Grundstück folgende Maßnahme(n) als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 10 HAGBNatSchG hergestellt:

„Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 107A2 des Staatswaldes in der Gemarkung Dauborn, Flur 32, Flurstück 12/2, lt. Bescheid vom 16.12.2016 ; AZ 30.73. – 160917. „

Betr. 1772 Staatswald Weilmünster, Abt. 107 A 2; Vorhaben Gemeinde Selters/Taunus B-Plan Im Münsterfeld

KOMP_SWWeilmuenster_Abt107A2_SeltersBPlanImMuensterfeld									
MASSNAHME	STATUS	BEMERKUNG			FA	FA NAM	SHAPE Area	betriebrnr	Waldort
▶ 137412	6	Abt_107A2_Nutzungseinstellung_Prozessschutz_Gmde_Selters_BPlanImMuensterfeld			1374	Weilmünster	2.071	1772	107 A 2

Insgesamt 13.457 Biotopwertpunkte aus der genannten Maßnahme werden der vorliegenden Bauleitplanung zugeordnet.

Die vorgesehene Ausbuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Limburg-Weilburg anzuzeigen.

aufgestellt:

Weinbach, den 16. Juli 2024

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Heike Kopf, Dipl. Ing.  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

Anlage:

- Literatur- und Quellenangaben

**Anlage: 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
- BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Be-  
wuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Ab-  
schlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staats-  
ministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- EHLERS, M., (1986) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
- ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
- FICKERT/FIESELER (2019), Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung  
des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Selters
- FRENZ, KOTULLA UND SCHUHMACHER „Schriftenreihe Natur und Recht, Bd. 18“ Herausgeber, Autoren:  
Huggins und Schlacke, 2018
- GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT (2019), Die Abwägung in der Bauleitplanung
- GISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991
- HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg. ;  
2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Boden-  
schutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesba-  
den.
- HÖLTING ET AL 1995 LEITFADEN ZUR SCHUTZFUNKTIONSBEWERTUNG
- HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
- KRÖNINGER/ASCHKE/JEROMIN (2018), Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung - Handkommentar
- 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., STREIFENER M., MAYER H. Pla-  
nungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahr-  
stoffe – 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 Ver-  
braucherschutz
- OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
- RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH  
(2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizeri-  
sche Vogelwarte Sempach.
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH  
(2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizeri-  
sche Vogelwarte Sempach.
- S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2:  
Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- WILMANNS, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie