

INFO Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines aufgelockerten, nachhaltig angelegten zukunfts-fähigen Wohnquartiers mit Nachbarschaftszentrum am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Selters. Für das nach ökologischen Kriterien angelegte Wohnquartier ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben bzw. Arbeitsformen vorgesehen. Das Nachbarschaftszentrum soll das aktive soziale Miteinander im geplanten und angrenzenden Wohngebiet mit Raumangeboten für alle Bewohner und Besucher ermöglichen.

Die Stadt Selters strebt mit dieser Planung die Entwicklung eines Wohnquartiers an, in dem besonders die Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Dazu zählen vor allem Maßnahmen, die entscheidende und konkrete Beiträge zur Klimafolgenanpassung leisten, bspw. durch:

- ▣ die Schaffung von Grünräumen und die grundsätzliche Durchgrünung des Quartiers,
- ▣ die Verknüpfung von naturnahen Entwässerungssystemen mit erlebbaren Gewässern,
- ▣ die Etablierung multimodaler Mobilitätsformen (Anbindung ÖPNV, Radverkehr, Förderung E-Mobilität und Carsharing),
- ▣ die fußläufige Anbindung des Quartiers mit der Innenstadt von Selters im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“,
- ▣ die lokale Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie Nahwärmesystemen.

Das 5,33 ha große Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Selters hat daher am 16.09.2019 beschlossen, für den Bereich „Am Sonnenbach“ am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenbach“ ist erforderlich, um in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bodenordnung, Erschließung und Bebauung eines All-

gemeinen Wohngebietes, öffentlicher Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf zu schaffen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist angelehnt an die Umgebungsbebauung eine zweigeschossige Bauweise mit geneigtem Dach angedacht. Topografisch bedingt ist im südwestlichen Planbereich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Mit Hinblick auf die gestalterische Freiheit und der Ausbildung moderner Dachformen ermöglicht der Bebauungsplan auch das Bauen von Flachdächern im entsprechenden Ordnungsbereich. Die Gebäudehöhen richten sich nach der bergseitigen sowie talseitigen Erschließung.

Neue Nachbarschaften

Mit Hinblick auf die Bildung neuer Gemeinschaften und Nachbarschaften soll das geplante Nachbarschaftszentrum das aktive Zusammenleben im Quartier mittels verschiedener Angebote wie beispielsweise einem Café-Treff, Aufenthalts- und Versammlungsräumen für unterschiedliche Alters- und Interessensgruppen fördern und beleben. Das Nachbarschaftszentrum stellt somit den zentralen Begegnungs- und Kommunikationsort im Quartier dar. Zudem kann die neue Nachbarschaft im Wohnquartier „Am Sonnenbach“ aktiv durch folgende Landesinitiative gefördert werden. Die nötige infrastrukturelle Voraussetzung wird durch die Festsetzung eines Nachbarschaftszentrums mit multifunktionaler Raumausstattung geschaffen.

Neue Wohnformen

Um dem Älterwerden der lokalen Gesellschaft und somit dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, werden als mögliche Lösungsansätze neue (generationsübergreifende) Wohnformen empfohlen. Diese tragen

ergänzend zur Stärkung der Gemeinschaft und Belebung des Quartiers bei. Dazu zählen insbesondere auch altersgerechte barrierefreie Wohnformen, für die durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im entsprechenden Ordnungsbereich im Plangebiet bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden. Weitere generationsübergreifende und kostengünstige Wohnformen könnten bspw. in Form von Baugemeinschaften oder Genossenschaften realisiert werden. Diese zeichnen sich durch transparente Strukturen, aktive Beteiligung und einer gleichberechtigten Mitbestimmung aller Mitglieder aus. Das fördert die aktive Teilhabe an der Mitgestaltung des neuen Wohn- und Arbeitsquartiers.

Empfehlung zur Bewertung der Nachhaltigkeit

Im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung ist auch eine nachhaltige Architektur und energieeffiziente Bauweise (Wahl der Materialien) im Plangebiet zu berücksichtigen und umzusetzen. Zur Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität der Gebäude und des Quartiers können die Bewertungskriterien des Nachhaltigkeitskonzepts der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen GmbH herangezogen werden. Diesbezüglich besteht seitens der politischen Entscheidungsträger ein grundsätzliches Interesse.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum wird ein Allgemeines Wohngebiet mit sechs Ordnungsbereichen ausgewiesen. Im Ordnungsbereich WA 6 ist die Errichtung eines Nachbarschaftszentrums vorgesehen.

Um den sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft und dem Planungsziel, der Errichtung eines Nachbarschaftszentrums, angemessen Rechnung zu tragen, sollten die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt werden. Die Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da einerseits kein Bedarf gesehen wird, andererseits sogar Interessenskonflikte mit im Stadtkern Selters ansässigen Glaubensgemeinschaften befürchtet werden.

Um den Wohncharakter des Gebiets zu wahren und Nutzungsunverträglichkeiten sowie einer zu hohen Verkehrsbelastung am westlichen Siedlungsrand der Stadt Selters vorzubeugen, erfolgt im Bebauungsplan ein Ausschluss dieses Zweck nicht entsprechender Nutzungen:

- ▣ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▣ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▣ Anlagen für Verwaltungen,
- ▣ Gartenbaubetriebe und
- ▣ Tankstellen.

In den Zeiten des Klimawandels und der Mobilitätswende soll es nicht zu Einschränkungen für die E-Mobilität im privaten Bereich kommen. Von daher ist eine klarstellende Festsetzung aufgenommen worden, dass E-Ladesäulen auf den Privatgrundstücken weiterhin zulässig sind.

Im Ordnungsbereich WA 6 sind die der Versorgung des Neubaugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig. Dies soll der Notwendigkeit eines im Rahmen der Nahwärmeerschließung benötigten Containers angemessen Rechnung tragen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung des Wohngebietes „Gleichen“ angepasst. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- ▣ Grundflächenzahl (GRZ),
- ▣ Geschossflächenzahl (GFZ),
- ▣ Zahl der Vollgeschosse,
- ▣ Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Zur Reduktion des Versiegelungsgrades wird die Grundflächenzahl in (WA1 und WA4) auf 0,3 festgesetzt. Für die Ordnungsbereiche WA2, WA3, WA5 und WA6 wird unter Berücksichtigung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Die mit der Grundflächenzahl identische Geschossflächenzahl von 0,4 im Ordnungsbereich WA3 begründet sich aus der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss. Dadurch soll dem Bauherrn ermöglicht werden, in einem eingeschossigen Wohnhaus ausreichende Wohnfläche realisieren zu können. Für den Ordnungsbereich WA2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um auch die Realisierung von größeren Wohneinheiten auf kleineren Grundstücken zu ermöglichen. Da im Ordnungsbereich WA 5 Doppelhäuser mit kleineren Grundstücken vorgesehen sind, ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Im Ordnungsbereich WA 6 (Nachbarschaftszentrum) ist

ebenfalls aufgrund des kleineren Grundstücks (ca. 580 m²) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hier sollen der Stadt Selters ausreichend Gestaltungsspielraum für das Nachbarschaftszentrum geschaffen werden.

In Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in (WA2) und 0,5 in (WA 1 und WA4) sowie der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, wird eine ortstypische Wohnbauentwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Selters ermöglicht.

Um einen raumwirksamen Übergang zur Landschaft zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse im Ordnungsbereich WA3 (abweichend von den anderen Ordnungsbereichen) auf 1 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Vorbeugung dominanter Bebauung werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Um das Plangebiet behutsam am bestehenden Siedlungskörper anzugliedern und einen stadtgestalterischen sowie raumwirksamen Übergang zur Landschaft und zur angrenzenden Bebauung zu schaffen, werden bei berg- und talseitigen Grundstücken unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Die berg- und talseitigen Grundstücke können der in den Textfestsetzungen dargestellten Abbildung entnommen werden.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Unterer- bzw. Oberer Bezugspunkt der Gebäude in Meter und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Höhenentwicklung mit einer Bebauung von I bis II Vollgeschossen, um eine möglichst homogene und dem Geländeverlauf angepasste Bebauung zu gewährleisten. Die Gebäudehöhen sind außerdem nach den jeweiligen Dachformen differenziert, sodass für den Ordnungsbereich WA 4, in dem nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig sind, entsprechend eine geringere Gebäudehöhe von 7,00 m als talseitige Grundstücke festgesetzt ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Schaffung eines an die Umgebungsbebauung angepassten, aufgelockerten Wohngebiets wird eine offene Bauweise mit Einzel-/Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durchgängig durch Baugrenzen bestimmt und ermöglichen eine flexible Bebauung der Grundstücke.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den

Privatgrundstücken zu ermöglichen.

Um das Ortsbild nicht durch Nebenanlagen, die unmittelbar entlang der Straße errichtet werden, zu stark zu beeinträchtigen, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen auf einer Tiefe von 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zur Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten sind in diesem Bereich Stellplätze dennoch zulässig.

Um zusätzliche Stellplätze anlegen zu können und somit Behinderungen auf öffentlichen Verkehrsflächen vorzubeugen, ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Gebäudekubatur von Gartenhäusern wird auf 50 m³ begrenzt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und damit auch den nachbarschaftlichen Wohnfrieden zu wahren.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine übermäßige Verdichtung mit den daraus folgenden verkehrlichen Problemen vermieden. Dabei wird zwischen Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern unterschieden. Die Zahl an Wohnungen ist dabei mit zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte sowie einer Wohnung je Reihnhaus hinreichend für die überbaubaren Flächen mit Hinblick auf den gewünschten Verdichtungsgrad festgesetzt.

Versorgungsflächen

Im Plangebiet ist die Etablierung eines sog. Nahwärmenetzes vorgesehen. Zulässig sind in den dafür festgesetzten Versorgungsflächen ausschließlich unterirdische Erdwärmesonden.

Im zentralen Plangebiet wird gemäß Planurkunde eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt, um die Errichtung eines Erdwärmesondenfeldes bauleitplanerisch zu sichern und zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang dürfen bauliche Nebenanlagen zur Betreibung des Erdwärmesondenfeldes errichtet werden. Hintergrund ist, dass der gesetzliche Rahmen Vorgaben zur Energieeffizienz gibt und zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung (beide GEG) für Neubauten verpflichtet.

Die Bebauung im Plangebiet führt zu einer geringen Heizenergiedichte, die wiederum konventionelle infrastrukturelle Lösungen wie Erdgasversorgung und den damit verbundenen Aufwand auch aus wirtschaftlichen Beweggründen hinterfragen lässt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sollen vor allem klimafreundliche Technologien zur Wärmeversorgung umgesetzt werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Energieversorgungsvarianten betrachtet. Eine geeignete Energieversorgungsvariante stellt das Konzept der sogenannten „Kalten Nahwärme“ dar, das im Folgenden erläutert wird:

In der Variante „Kalte Nahwärme“ ist eine Nutzung von dezentralen Sole/Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen zur anteiligen Eigenstromversorgung vorgesehen. Wärmequelle ist dabei ein Erdwärmesondenfeld. Klimafreundliches „passives Kühlen“ ist mit dieser Technik kostengünstig machbar und regeneriert eine geothermische Wärmequelle durch Wärmeeintrag im Sommer. Die Technik ist ausreichend erprobt und bereits vielfach in Rheinland-Pfalz umgesetzt. „Passives Kühlen“ leistet einen Beitrag zur klimafreundlichen Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zum Klimaschutz. Gleichzeitig soll hiermit den gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien angemessen Rechnung getragen werden.

Immissionsschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der Kreisstraße 136 ein. Eine Berücksichtigung von möglichen Lärmeinwirkungen in der Umgebung fand bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gleichen“ statt. Für das angrenzende Plangebiet „Gleichen“ wurde durch das Büro Pies, Boppard ein Schallschutzgutachten erstellt (Nr. 14710 / 1011). Im Ergebnis wurde im vorhandenen Wohngebiet ein Schutzstreifen von 45 m zur Godderter Landstraße (K 136) ab Fahrbahnrand festgesetzt. Eine 2019 durchgeführte Verkehrszählung an der Godderter Landstraße ergab eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1016. Dies deckt sich weitgehend mit einer 2008 durchgeführten Verkehrszählung (DTV 1095). Auf diesen Vergleich Bezugnehmend und unter Abstimmung mit dem Gutachterbüro Pies werden zum Schutz vor Lärmimmissionen für den Schutzstreifen die folgenden Festsetzungen für das Plangebiet und für den Teiländerungsbereich des Bebauungsplanes „Gleichen“ übernommen:

Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) sind ebenso wie die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Arbeitsräume, Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den der K 136 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für den Fall, dass die ruhebedürftigen Räume zur K 136 zugewandt sind, sind diese mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.

Herstellung des Straßenkörpers

Auf den privaten Grundstücksflächen sind für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Rückenstützen gemäß Planeintrag zu dulden, um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die regionale Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Lage des Plangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes im Plangebiet sind alle Außenwandflächen eines Gebäudes (Fassaden) in gedeckten Farbtönen auszubilden. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80–100) sowie Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0–20) sind unzulässig.

Holzhäuser in voll sichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen sind unzulässig, um ein regionstypisches Erscheinungsbild des Gebiets sicherzustellen und gestalterische „Fremdkörper“ in der umgebenden Bebauung zu vermeiden.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes. Zur Sicherung der schieferfarbenen, kleinteiligen Dachlandschaft von Selters werden daher im Plangebiet ausdifferenzierte Festsetzungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und -einschnitten sowie zu Materialität und Farbgebung der Dächer getroffen. Insgesamt werden im Plangebiet Bestimmungen getroffen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits auch moderne Dachelemente zulassen.

Entsprechend der näheren Umgebung sind in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und

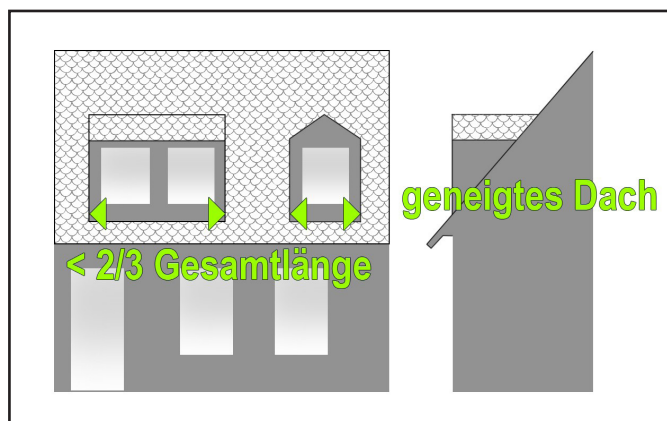
45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung ab 15° zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden den Bauherren ausreichende Gestaltungsfreiheiten zugestanden.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden, da sich die Gestaltung dieser Anlagen nur gering auf das Ortsbild auswirkt.

Um im Plangebiet einheitlich Flachdächer geordnet zu ermöglichen und damit auf Bedürfnisse von Bauherren einzugehen, sind im Ordnungsbereich WA4 Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 10 % Neigung auf Hauptgebäuden verpflichtend.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als 2/3 insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Damit soll die Herstellung eines einheitlichen Ortsbildes und Dachlandschaft sichergestellt werden. Zusätzlich soll damit der



Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht

Realisierung eines dritten Geschosses im Dachraum, was nach Landesbauordnung jedoch kein Vollgeschoss darstellt, vorgebeugt werden.

Dacheindeckung

Selters ist, wie der gesamte Westerwald, geprägt durch die Schiefervorkommen des Rheinischen Schiefergebirges. Um das in der Stadt noch weitgehend vorhandene geschlossene Bild der Dachlandschaft mit dunklen und matten Dächern zu bewahren, werden Festsetzungen bezüglich Material und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Daher sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung – entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels – zugelassen. Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelingoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen sowie Glasflächen.

Um ein möglichst homogene Dachlandschaft herzustellen, sind Trapezbleche unzulässig.

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung daher nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun entsprechend der RAL-Farben 7009–7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 7046, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

Dachflächen

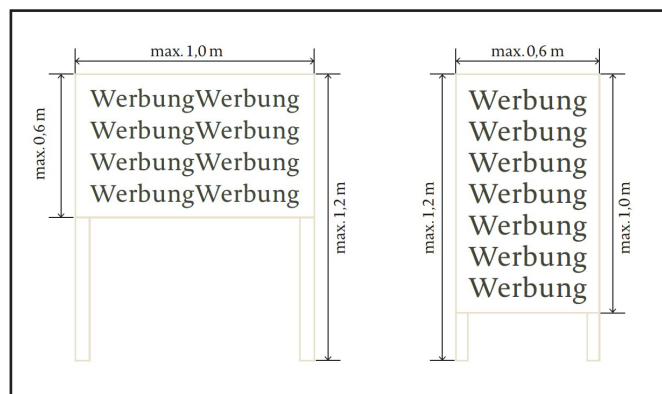
Dachbegrünungen sowie Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig.

Zur Sicherung ruhiger, mit dem Stadtbild verträglicher Dächer, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Bindung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden mit einer maximalen Neigung von 10°, um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern hinsichtlich ihrer Funktionalität und Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können.

Bei Flachdächern dürfen sie nicht seitlich über die äußere Begrenzung über die Attika hinausragen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das generelle Ziel verfolgt, die städtebauliche Qualität des Plangebiets in Selters vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen zu schützen. Durch die Beschränkungen der Größe von, an Gebäuden angebrachte, Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Stadtbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zugelassen werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.



Systemskizze freistehende Werbeanlage

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind daher bis zu einer Höhe von höchstens 0,30 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 2,0 m überdecken. Senkrecht zur äußeren Gebäudewand darf die Länge der angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) bis zu einem Maß von 0,75 m betragen. Eine Gesamtgröße von maximal 0,6 m² ist zulässig

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Stelen bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, zulässig. Die eigentliche Werbefläche darf eine Größe von 0,6 m² nicht überschreiten.

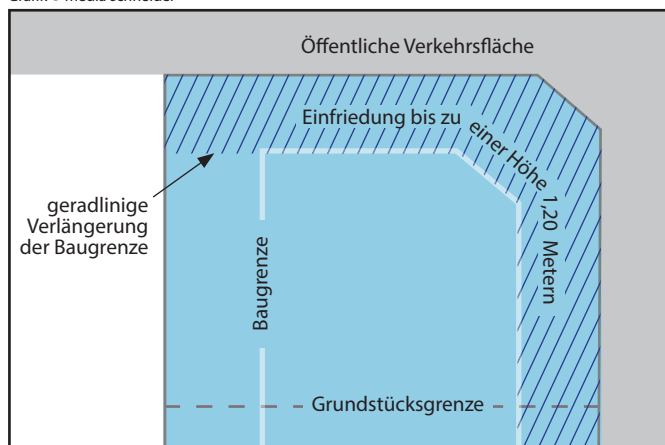
Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

Einfriedungen

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungshöhen hat gestalterische Gründe wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung einer „Verschanzung“ zum öffentlichen Raum im Stadtrandbereich von Selters.

Im Plangebiet sind daher Einfriedungen zur Erschließungsstraße ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren waagerechten Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Die Art und Höhe für die übrigen Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bestimmen sich im Übrigen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung. Zur Veranschauli-

Grafik © media schneider



Die Einfriedung soll Blickbeziehungen zulassen und das „Verschanzen“ verhindern.

chung ist den Planunterlagen die nachfolgende Systemskizze beigelegt.

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Straßenniveau zulässig. Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Visualisierung Verortung Einfriedungen

Im Ordnungsbereich WA 2 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und um den straßenrechtlichen Belang angemessen Rechnung zu tragen, entlang der freien Strecke der K 136 eine geschlossene, ununterbrochene Einfriedung zu errichten.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (insbesondere Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig ist.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare versickerungsfähige Beläge mit Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Pflaster Beläge mit Rasenfuge zu verwenden. Die Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswasser und die Belebung der Bodenzone auf Privatgrundstücken wird damit gewährleistet.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Bauordnungsrechtlich wird lediglich die Zahl der notwendigen Stellplätze auf den privaten Wohnbaugrundstücken verbindlich geregelt. Mit der Festsetzung von insgesamt zwei Stellplätzen je freistehendes Einfamilienhaus und je Doppelhaushälfte soll dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen und Konflikte durch Parksuchverkehr durch Anwohner oder Besucher im Planungsumfeld vermieden werden.

VERKEHRSANLAGEN

Das Plangebiet ist in Bezug auf übergeordnete klimatische Ziele verkehrstechnisch an die Innenstadt Selters und die Region angebunden. Hierbei spielen die Integration von Fuß- und Radwegen sowie die Förderung der E-Mobilität sowohl für den motorisierten als auch den Radverkehr eine erhebliche Rolle. Die öffentlichen Parkplätze im Bereich des Nachbarschaftszentrums sind Vorrichtungen für entsprechende Ladestationen mit der ENM abgestimmt und eingeplant.

Darüber hinaus hat der Landesbetrieb Mobilität Diez um eine Sichtflächendarstellung gemäß RAL 2012 im Einmündungsbereich zwischen der Planstraße und der K 136 gebeten.

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz und die Innenstadt Selters erfolgt über die Godderter Landstraße (K 136). Hier ist auf der Trasse eines Wirtschaftsweges in zukünftiger Ortsrandlage eine neue Zufahrtsstraße zum Baugebiet vorgesehen. Die 7,50 m breite Anbindung des Plangebiets an die K 136 erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAS-K-1 und der RAS 06. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez hat bereits stattgefunden. Eine Verkehrszählung der K 136 vom Oktober 2019 im Bereich „Am Sonnenbach“ ergab einen DTV-Wert von 1016. Dieses Ergebnis ist faktisch identisch mit dem Ergebnis von 2008. Bei der Ausbildung des Knotenpunkts und der Länge der Sichtfelder wurde zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h nachgewiesen.

Die Planung sieht nach der Philosophie des „Shared Space“ eine Mischverkehrsfläche ohne harte Trennung durch Borde vor. Die Verkehrsfläche wird zu den angrenzenden Grundstücken durch Tiefborde eingefasst. In Steilbereichen sind Flachborde vorgesehen, um bei Starkregenereignissen ein Übertreten des Oberflächenwassers aus dem Straßenraum auf die Baugrundstücke zu vermeiden. Der Querschnitt wird hauptsächlich durch eine mittig verlaufende 30 cm breite Muldenrinne geteilt. Die Gesamtbreiten der Verkehrsflächen liegen bei 6,00 m und 7,50 m.

Die Verkehrsflächen werden in Pflasterbauweise mit grauem und anthrazitfarbenem Betonsteinpflaster ausgeführt werden. Dies wird auch mit den zahlreichen Versorgungsleitungen, darunter die der Kalten Nahwärme, begründet. Im Falle einer punktuellen Sanierung ist die Aufnahme des Pflasters weniger aufwendig als bei der Asphaltbauweise.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über die dreizeilige Betonsteinpflasterrinne. Die Zuleitung des Niederschlagswasser in die Baumrigolen erfolgt punktuell mit gefassten Abflüssen. Als Versickerungsraum steht die Oberfläche der Baumscheibe zur Verfügung. Das Niederschlagswasser sickert durch den Wurzelraum des Bodens und kann dabei teilweise bereits vom Baum aufgenommen werden. Das übrige Niederschlagswasser wird zum Teil für Trockenphasen gespeichert. Der restliche Teil wird rohrleitungsgebunden in den geplanten Regenwasserkanal und weiter in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Hinter den Baumrigolen sowie an Tiefpunkten werden Straßenabläufe angeordnet, um das überschüssige Niederschlagswasser direkt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Beleuchtung erfolgt über Mastleuchten, die an die örtliche Straßenbeleuchtungsschaltung angeschlossen werden. Der genaue Leuchtentyp wird im weiteren Verlauf der Planung unter Berücksichtigung der im Ort bestehenden Leuchtentypen festgelegt.

FREIANLAGEN

Für das Plangebiet ist mit Hinblick auf die Klimafolgenanpassung das Ziel einer durchgrünten Siedlungsstruktur vorgesehen. Die aufgelockerte, offene Bebauung sowie eine zweckangepasste Grundflächenzahl in Verbindung mit einer vorgeschriebenen Begrünung der privaten Grundstücksflächen tragen zu einem verringerten Versiegelungsgrad bei.

Auch eine intensive Straßenraumbegrünung mit Stadtbäumen, öffentliche Grünflächen sowie ein natürliches, oberflächennahes Entwässerungskonzept erfüllen diverse klimaschonende Funktionen:

- ☑ Aufenthalts- und Luftqualitätsverbesserung,
- ☑ Gestaltungsvielfalt, Temperatenausgleich,
- ☑ Wasserspeicherung und -verdunstung,
- ☑ Steigerung der Biodiversität,
- ☑ Vermeidung von Überhitzung durch Verschattung und Verdunstung,
- ☑ Luftreinigung, Feinstaubbindung

Die Freiraumstruktur mit Bezug auf das übergeordnete Ziel eines durchgrünten Quartiers stellt sich wie folgt dar: Im südlichen Plangebiet liegt eine öffentliche Grünfläche mit einem bestehenden Abgrabungsgewässer. Dieses soll zu einem naturnahen Teich mit Flachwasserzonen entwickelt werden. Der von Westen nach Osten im nördlichen Plangebiet verlaufende Sonnenbach wird aufgegriffen und als ein naturnaher Gewässerlauf mit begleitendem Gehölzbestand angelegt. Umgeben werden soll dieser Gewässerlauf von einer öffentlichen Grünfläche mit Streuobstbäumen, die als Ausgleichsfläche dient.

Im zentralen Bereich ist ein naturnah gestalteter Teich (im Hauptschluss) festgesetzt, der als erlebbares Gewässer konzipiert wird. Am östlichen Plangebiet fächert die öffentliche Grünfläche bis zur Gebietsabgrenzung auf. Dort sind Park- und Spielflächen vorgesehen. Für eine grundstücksbezogene Entwässerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers zieht sich ein Muldensystem durch das Plangebiet, das leitungsgebunden in einem östlich der K 136 geplanten Regenrückhaltebecken mündet. Das dort eingeleitete Regenwasser wird gedrosselt in den nächsten Vorfluter fortgeleitet. Diese lokale Regenwasserbewirtschaftung trägt wesentlich zur Entlastung der städtischen Abwassersysteme sowie zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei.