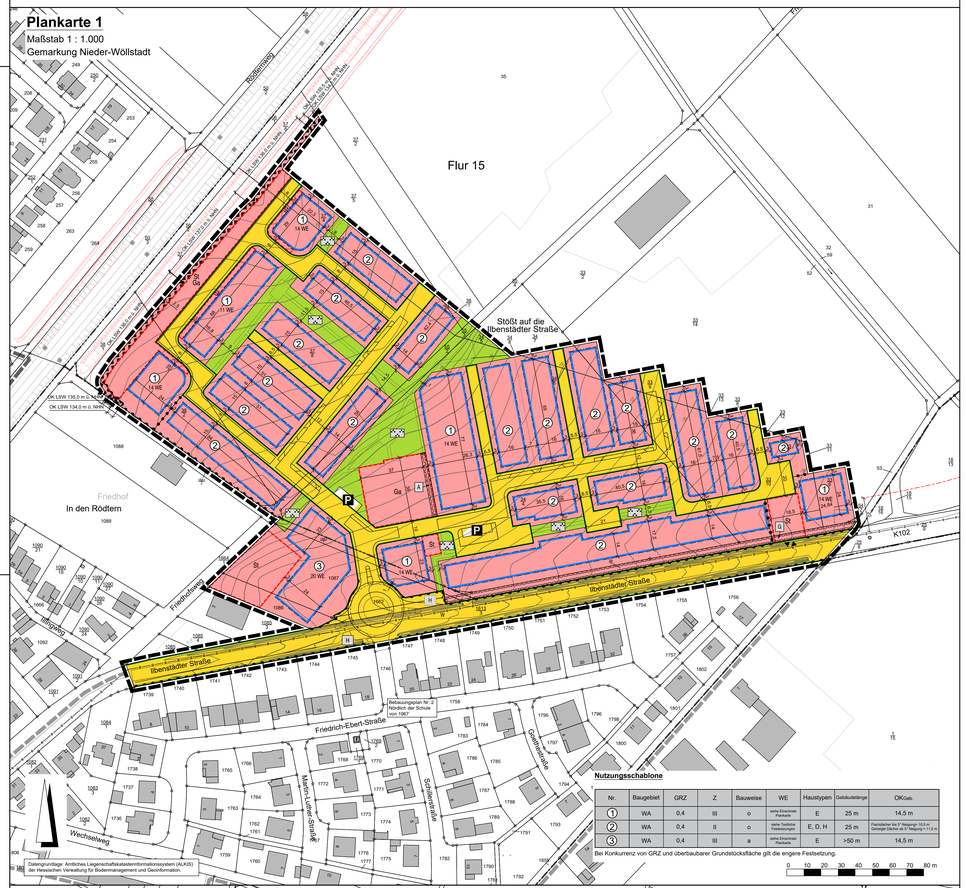
Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt

Bebauungsplan "NW25, Ilbenstädter Straße"

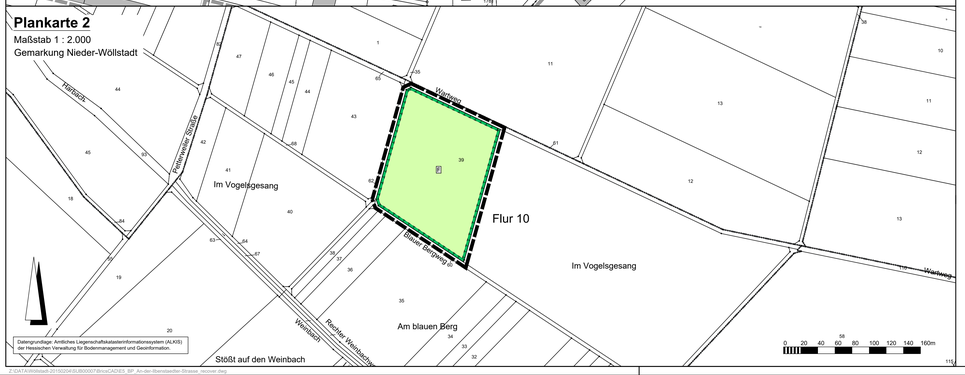
Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Nieder-Wöllstadt



Plankarte 2

Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Nieder-Wöllstadt



Z:\GK17-Wöllstadt_2015\02\DEB\B000007\BArcs\ACES_BP_An-der-Ilbenstaedter-Strasse_version.aprx

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flur 15 — Flurnummer
- 34/1 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier:
- OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- WE — Wohneinheiten
- E, D, H — Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Öffentliche Parkfläche
- H — Bushaltestelle
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zufahrten

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- F — Entwicklungsziel: CEF Feldhamster

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, hier:
- A — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Gehwege (unverbindlich)
- Ausbaupläne der S-Bahn S6, 2. BA gem. 2. Planänderung, Stand: 07/2022, Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Oberkante Schallschutzwand

Nachrichtliche Übernahmen

- Fernwasserleitung der ovag Netz GmbH (nicht eingemessen)
- Markierung (Nagel) Grenze zur K102 (Quelle: Vermessungsbüro Wittig&Kirchner)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- F — Entwicklungsziel: CEF Feldhamster

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, hier:
- A — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Gehwege (unverbindlich)
- Ausbaupläne der S-Bahn S6, 2. BA gem. 2. Planänderung, Stand: 07/2022, Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Oberkante Schallschutzwand

Nachrichtliche Übernahmen

- Fernwasserleitung der ovag Netz GmbH (nicht eingemessen)
- Markierung (Nagel) Grenze zur K102 (Quelle: Vermessungsbüro Wittig&Kirchner)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	WE	Haustypen	Gebäudelänge	OKGeb.
1	WA	0,4	III	o	siehe Einzelnotiz Parkarte	E	25 m	14,5 m
2	WA	0,4	II	o	siehe Textliche Festsetzungen	E, D, H	25 m	Flachdächer bis 5° Neigung= 12,5 m, Geneigte Dächer ab 7° Neigung = 13,5 m
3	WA	0,4	III	a	siehe Einzelnotiz Parkarte	E	>50 m	14,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.3 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO) und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix bzw. in der Plankarte festgesetzt.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeniveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.

1.2.3 Überschreitungen maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen auf den Grundriss projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätze (Carports), Garagen, Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 3 ist eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Terrassen, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschreiten, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.4.2 In den Baugebieten mit den lfd. Nr. 1 und 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Im Baugebiet mit der lfd. Nr. 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die zulässigen Hausformen und Gebäudelängen werden in der Plankarte räumlich differenziert festgesetzt.

1.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1.5.1 In den Gebieten mit der lfd. Nr. 2 beträgt die erforderliche Tiefe der von der jeweiligen Erschließungsstraße aus gesehenen seitlichen Abstandsflächen 0,25 H; mindestens jedoch 3,0 m.

1.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, §14 und § 23 BauNVO)

1.6.1 Oberirdische freie und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und den mit „St" gekennzeichneten Bereichen; in den Gebieten mit der lfd. Nr. 2 innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6.2 Oberirdische Garagen und Garagengebäude sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den als „Ga" gekennzeichneten Bereichen, in den Gebieten mit der lfd. Nr. 2 innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6.3 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird in den Gebieten mit den lfd. Nr. 1 und 3 durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt.

1.7.2 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude im Gebiet mit der lfd. Nr. 2 wird bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit WE = 1 festgesetzt. Der festgesetzte Wert bezieht sich bei Doppelhäusern auf eine Haushälfte und bei Hausgruppen auf ein Einzelhaus der jeweiligen Hausgruppe.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Die Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Plankarte zeichnerisch festgesetzt.

1.9 Öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.9.1 Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind die dementsprechenden Nutzungen und Anlagen (Grünflächen- und -anlagen, Wege, Spielgeräte, Outdoor-Fitnessgeräte, Bänke, etc.) zulässig. Wege dürfen eine Breite von maximal 2,50 m aufweisen.

1.9.2 Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind unterirdische Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig (z.B. sog. „Eisspeicher") mit den entsprechenden oberirdischen Anschlüssen, Zugängen, Einbringöffnungen und technischen Einrichtungen, soweit sich diese der oberirdischen Nutzung als Parkanlage unterordnen. Trafostationen sind oberirdisch zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Stellplätze, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von ≤ 0,5 nach DWA-M 153 zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

1.10.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.10.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.10.4 Bei der Farbgebung von Gebäudefassaden sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 20% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterleibungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.10.5 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

1.10.6 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „CEF Feldhamster" sind mehrjährige Blühstreifen in einer jährlich rotierenden Nutzung auf einer Fläche von 3.000 m² herzustellen. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Mindestbreite Blühstreifen: 20 m. Saatgut „Wildarten-Mischung Rebhuhn"; Interreg North-Sea-Region-Projekt PARTRIDGE; oder vergleichbar. Saatbettvorbereitung, Einsaat und Saatstärke ist auf das jeweilig verwendete Saatgut anzupassen. Bei Verwendung der oben genannten Saatgutmischung beträgt die Aussaatmenge 3-5 kg/Hektar. Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Rodenziden, Fungiziden. Die Blühstreifen sind alle 3 bis 5 Jahre in Abhängigkeit der tatsächlichen Pflanzenzusammensetzung und dessen Zustands neu anzulegen.

1.10.7 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „CEF Feldhamster" sind Wintergetreidestreifen auf einer weiteren Fläche von 3.000 m² herzustellen. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Mindestbreite Streifen: 20 m. Die Lage des Wintergetreidestreifens ist unter Berücksichtigung einer sinnvollen Fruchtfolge regelmäßig zu wechseln. Im ersten Jahr ist abweichend die Einsaat von Sommergetreide möglich.

1.10.8 Hinweis: Die Übernahme der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten und verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) vom Inhaber des Ökokonto mit der Nummer 25.1-1208-4115/11 verbindlich durch Freistellung erklärt.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Gemeinde Wöllstadt für den Bau und Betrieb der entsprechenden Abwasserleitungen (Stauraumkanal) zu belasten. Die mit Gehrechten gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die erforderlichen Höhen sind in der Plankarte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

1.12.2 Innerhalb des Plangebiets sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" eingehalten werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können im Teilplan 2 (Anhang 7.1.1.1 bis 7.1.1.4 bzw. Anhang 7.1.2.1 bis 7.1.2.4) entnommen werden. Sie zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Räume an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$R'_{w,ges}$ = La - $K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.

1.12.3 In der im Teilplan 2 (Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4 bzw. Anhang 7.2.2.1 bis 7.2.2.4) rot markierten Zone sind keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) zulässig, sofern dort Wohnnutzungen vorgesehen sind. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel am Tag zwischen 6.00 und 22.00 Uhr nicht mehr als 64 dB(A) beträgt.

1.12.4 In der im Teilplan 2 (Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4 bzw. Anhang 7.2.2.1 bis 7.2.2.4) blau markierten Zone ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht mehr als 50 dB(A) beträgt.

1.12.5 In der im Teilplan 2 (Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4 bzw. Anhang 7.2.2.1 bis 7.2.2.4) mit schwarzen Kreuzen markierten Zone ist die Anordnung von Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, an den der Verkehrslärmquelle (Bahnstrecke) zugewandten Fassade nicht zulässig. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht mehr als 60 dB(A) beträgt.

1.12.6 Die Außenfassaden von Garagengebäuden im Bereich der ausschließlich mit „Ga" gekennzeichneten Fläche im Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 sind so auszuführen, dass die auf Grund der Nutzung als Garagengebäude entstehenden Geräuscheinwirkungen (Beurteilungspegel) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) in der Nacht einhalten bzw. durch die Nutzung des Quartiersparkhauses entstehende kurzzeitige Geräuchspitzen die o. g. Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 LVm § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.13.1 Innerhalb der im Teilplan 2 (Anhang 7.1.1.1 bis 7.1.1.4 bzw. Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4) mit grünen Dreiecken markierten Zone dürfen Wohngebäude erst errichtet werden, wenn die Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 1.12.1 vollständig errichtet ist.

1.14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.14.1 Mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5 Grad Neigung sind in extensiver Form zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Dachflächen von Technikaufbauten, Einzel-Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern ab 5 Grad sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit, rot) zulässig. Dies gilt nicht für auf der Dacheindeckung installierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

2.1.2 Untergeordnete Dachaufbauten bei Flachdächern bis 5 Grad Neigung (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, Einhausungen von Wärmepumpen, etc.), welche die Attika um mehr als 0,50 m überragen, müssen einen Abstand von 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holz-zäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Im Baugebiet mit der lfd. Nr. 2 sind Abfall- und Wertstoffbehälter ausschließlich in einem Abstand von max. 5,0 m zur vorgelagerten Erschließungsstraße zulässig.

2.3.2 Allgemein gilt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m². Die nach den baugliangerechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Stellplatzsatzung

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Denkmalschutz

3.4.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen Feldhamster: Vergrämung der Feldhamster durch das Einrichten von Schwarzbrache im Eingriffsbereich. Beginn der Bauarbeiten nach erfolgreicher Vergrämung, der im Baufeld vorhandenen Feldhamster. Dies ist durch eine Kontrollbegehung zu belegen. Bei festgestellten Bauten sind diese im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen (z.B. Abfangen und Umsiedlung in nicht beanspruchte Bereiche im Bereich der lokalen Population) zugestimmt wurde.

3.5.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuwahren. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.5.3 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durch-sichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

3.5.4 Für die festgesetzten CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre) durchzuführen.

3.5.5 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

3.6 Bestehende Leitungen und Infrastrukturen

3.6.1 Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Infrastrukturen u.a. der OVAG Netz GmbH und der Telekom Technik GmbH. Die detaillierten Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan sind im Vollzug zu berücksichtigen.

3.7 Deutsche Bahn AG

3.7.1 Das Plangebiet grenzt an die Flächen der Deutschen Bahn AG. Die detaillierten Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan im Hinblick auf Schutzmaßnahmen, Infrastrukturen, Sicherheitsbestimmungen, Immissionen, etc. sind im Vollzug zu berücksichtigen.

3.8 Bodenschutz

3.8.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen". Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz,