

RECHTSGRUNDLAGEN
Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

VERFAHRENSVERMERKE
Aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.1992
Wöllstadt, den 15.12.1992
Besetzung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.01.1997 und Fristsetzung bis zum 20.02.1997
Wöllstadt, den 10.01.1997
Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 9 Abs. 2 BauGB am 11.03.1999
Wöllstadt, den 11.03.1999
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.1999 bis einschl. 05.05.1999
Wöllstadt, den 06.04.1999
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 25.01.2000
Wöllstadt, den 25.01.2000
Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft treten gem. § 12 BauGB am 27.02.2000
Wöllstadt, den 27.02.2000

D. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
1. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Fernwasserleitung der OVAG (DN 700 GG). In einem Schutzstreifen von beidseitig 2,5 m gemessen ab Rohmitte sind Einrichtungen, die die Sicherheit der Leitung gefährden, wie Gebäude oder das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

- E. Artenverwendungslisten**
- BAUME UND STRÄUCHER**
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzalder)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hainriege)
Corylus avellana (Hasel)
Fragaria vesicaria (Erdbeere)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Juglans regia (Walnuss)
Ulmus minor (Feldulme)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
- RIBES-Arten:**
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Salix alba (Silberweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Schwarze Stachelbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- Mehrlährige Arten:**
Kriechorchidee (Hydrangea petiolaris)
Waldrebe in Arten (Clematis l.a.)
Brombeere/Himbeere (Rubus spec.)
Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
Efeu (Hedera helix)
- RANK- UND KLETTERPFLANZEN (AUSWAHL)**
Einkletternde Arten:
Flechten (Climacium pappe)
Feuerbohne (Phaseolus coccoensis)
Kapuzinerkresse (Tropaeolum-Hybriden)
Wicken in Arten (Lathyrus/Vicia l.a.)
Hopfen (Humulus lupulus)
- OBSTHOCHSTÄMME (ALTE, LOKALE SORTEN)**
Apfelsorten:
Ananier
Bismarckapfel
Blütenfelder Saming
Blühalm
Boskoop
Brauner Malapfel
Britischer
Bismarckapfel
Erdbeere
Friedrich von Bodelsch
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Hilde
Himmlischer Gröner
Johannischer
Kaiser Wilhelm
Kandarenreife
Landsberger, Renette
Lohrer Rambour
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterambour

RECHTSGRUNDLAGEN
Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

VERFAHRENSVERMERKE
Aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.1992
Wöllstadt, den 15.12.1992
Besetzung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.01.1997 und Fristsetzung bis zum 20.02.1997
Wöllstadt, den 10.01.1997
Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 9 Abs. 2 BauGB am 11.03.1999
Wöllstadt, den 11.03.1999
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.1999 bis einschl. 05.05.1999
Wöllstadt, den 06.04.1999
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 25.01.2000
Wöllstadt, den 25.01.2000
Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft treten gem. § 12 BauGB am 27.02.2000
Wöllstadt, den 27.02.2000

RECHTSGRUNDLAGEN
Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

D. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
1. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Fernwasserleitung der OVAG (DN 700 GG). In einem Schutzstreifen von beidseitig 2,5 m gemessen ab Rohmitte sind Einrichtungen, die die Sicherheit der Leitung gefährden, wie Gebäude oder das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN
Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

GEMEINDE WÖLLSTADT
Bebauungsplan NW/9 (Nieder-Wöllstadt)
"Östlich des Schützweges"
(mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag)

Auftraggeber: **Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt - Bauamt -**
Bezeichnung: **Bebauungsplan** Plannr.: **1795/4-5**
Datum: **25. Januar 2000** Maßstab: **1:1.000**

Beuerlein Baumgartner
Planungsgesellschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung
Buchrainstr. 30
60599 Frankfurt/M.
Tel.: 089/65 67 14 Fax: 089/65 63 82

ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- unbefestigter Feldweg, Grasweg
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Freizeit- und Nutzgärten
- zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Obst- und Laubbäume, Gehölzgruppe
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Uferstrandstreifen gem. § 70 Hess. Wassergesetz
(10 m ab Böschungsoberkante Rosbach)

Fernwasserleitung DN 700GG

(Quelle: Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Januar 1993 nach Hilfswesen des Hess. Landesamtes für Ernährung, Landwirtschaft u. Länderrückentwicklung, in Abstimmung mit dem ALL Uegenen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1. Vorhandene Obststämme mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in allen, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
2. Unter Anrechnung der vorstehend genannten Obstbäume ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in allen, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
3. 10% der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung vorhandener Gehölze mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch zählt dabei 1,5 qm, ein Baum 15 qm.
4. Darüberhinausgehende Pflanzungen sollen vorzugsweise der Artenverwendungsliste entnommen werden, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzarten darf 50% nicht übersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5. Eine Nutzung und Pflege als vielschichtige Zierrassenfläche wird auf max. 30% der Gartenfläche begrenzt; unbegrenzt zulässig sind max. zweischichtige Grünland- sowie gärtnerische Nutzung (nicht-gewerblicher Anbau von Gemüse, Obst und Beeren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
6. Bei Weidenutzung und Kleinreihenanlagen sind Beeinträchtigungen und Zerstörung der Grasnarbe durch Überweidung bzw. Überbesatz zu vermeiden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verlass zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Die Unterbringung von Hunden in Abwesenheit des Hundehalters und die Errichtung von Zwängen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
8. Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,03 zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 cm umbauten Raum nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Gebäude liegt bei 3 m über natürlichem Gelände.
9. Pro Garten ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO).
10. Das Befestigen von Plätzen und Wegen außerhalb der jeweiligen Grundflächen von Gartenlauben bzw. Gerätehütten ist unzulässig, davon ausgenommen sind Gartenwege von max. 1 m Breite, die mit wasserdruchtlässigen Materialien, wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
11. Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang ist auf den Gartengrundstücken insbesondere zulässig:
- die Anlage und das Aufschieben von Totholzhäufen
- das Belassen des anfallenden Laubes
- das Beklinken von Zäunen
- Kompostierung der organischen Gartenabfälle und das Einbringen des anfallenden Kompost zur Bodenverbesserung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)

- Einfriedungen bei Gärten sind nur zulässig in Form von durchsichtigen, max. 1,5 m hohen Zäunen mit Punktfundamenten und mit einer Mindestmaschenweite von 5 x 5 cm sowie mit Hecken entsprechend der Artenverwendungsliste (standortgerechte, heimische Arten). Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und öffentliche Stromversorgung, das Unterteilen von Lauben und Hütten sowie die Errichtung von Feuerstätten, Grillplätzen, Aborten und Klärgruben ist unzulässig.
- Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campingfahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen, ist unzulässig.
- Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind in Holzbauweise auszuführen; feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel oder Fußböden zulässig. Vorhandene Stein-, Beton- oder Ziegelbauten sollen mit Holz verkleidet oder mit Kletterpflanzen begrünt werden.

C. Allgemeine Hinweise

- Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hessische Nachbarrecht zu beachten.
- Bei Erdarbeiten aufgedundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend dem Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
- Wasserentnahmen aus Grundwasser und aus offenen Gewässern unterliegen dem Wasserrecht und bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
- Die Vorschriften des § 70 HWG sind zu beachten. Innerhalb des Uferstreifens (10 m ab Böschungsoberkante des Rosbach) sind bauliche Anlagen wie Hütten und Zäune, das Einbringen von Dünger und Pestiziden sowie das Umbrechen von Grünland unzulässig. Bauliche Anlagen, die vor dem 29. November 1989 errichtet wurden, genießen nach dem Wasserrecht Bestandsschutz, dessen ungeachtet ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.
- Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Das Vorliegen unbekannter Ablagerungen und Kontaminationen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Umweltamt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.