



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem, Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 9. 10. 1995



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanrechtliche Festsetzungen

- Vorhandene Obsthochstämme und die im Plan dargestellten sonstigen Laubbäume sind zu erhalten. Ihr Bestand soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gewährleistet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- Unter Anrechnung der vorstehend genannten Obstbäume ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in alten, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 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. 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).
- Eine Nutzung und Pflege als vielschürige Zierrasenfläche wird auf max. 30% der Gartenfläche begrenzt; unbegrenzt zulässig sind max. zweischürige Grünland- sowie gärtnerische Nutzung (nicht-gewerblicher Anbau von Gemüse, Obst und Beeren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Bei Weidenutzung und Kleintierhaltung sind Beeinträchtigungen und Zerstörung der Grasnarbe durch Überweidung bzw. Überbesatz zu vermeiden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verbleib zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die Unterbringung von Hunden in Abwesenheit des Hundehalters und die Errichtung von Zwingern ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,03 zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Gebäude liegt bei 3 m über natürlichem Gelände. Pro Garten ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO).
- 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 wasserundurchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang ist auf den Gartengrundstücken insbesondere zulässig:
 - die Anlage und das Aufsichten von Totholzhaufen
 - das Belassen des anfallenden Laubes
 - das Beranken 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 Unterkeilern von Lauben und Hütten sowie die Einrichtung 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 Bestandschutz; 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.

D. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Bei Erdarbeiten im Bereich des 20 kV-Kabels soll zur Vermeidung von Unfällen und Betriebsstörungen die Betriebstelle Friedberg der OVAG verständigt werden.
- Bei Pflanzung tiefwurzelnder Bäume und Sträucher ist ein seitlicher Abstand zwischen Stammachse und Kabel von mind. 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung des Kabels zu treffen (siehe z.B. "Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89").

E. Artenverwendungslisten

BÄUME UND STRÄUCHER

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn) | Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) |
| Alnus glutinosa (Schwarzalder) | Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Salix alba (Silberweide) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartweigel) | Salix i.A. (Strauchweiden) |
| Corylus avellana (Hasel) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Eucrymus europaea (Pflaumenhülchen) | Sambucus racemosa (Traubenholunder) |
| Fragaria excelsior (Eische) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere) |
| Juglans regia (Walnuß) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| Ulmus minor (Feldulme) | |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | |
| Prunus spinosa (Schlehe) | |

RANK- UND KLETTERPFLANZEN (AUSWAHL)

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Einjährige Arten: | Mehrlährige Arten: |
| Zierkürbis (Cucurbita pepo) | Knöterich (Polygonum aubertii) |
| Feuerbohne (Phaseolus coccineus) | Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) |
| Kapuzinerkresse (Tropaeolum-Hybriden) | Waldrebe in Arten (Clematis i.A.) |
| Wicken in Arten (Lathyrus/Vicia i.A.) | Brombeere/Himbeere (Rubus spec.) |
| Hopfen (Humulus lupulus) | Wilder Wein (Parthenocissus spec.) |

OBSTHOCHSTÄMME (ALTE, LOKALE SORTEN)

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Apfelsorten | Roter Eisenapfel |
| Anhalter | Roter Triener Weinapfel |
| Bismarckapfel | Schafsnase |
| Bittenfelder Sämling | von Blenheim |
| Bierheim | Winterrambour |
| Bockapfel | Winterrambour |
| Brauner Matapfel | Winterrambour |
| Brettacher | |
| Bischofsmütze | Birnsorten |
| Ditzels Rosenapfel | Alexander Lukas |
| Erbachhofener | Boscs Flaschenbirne |
| Freiherr von Berlepsch | Clapps Liebling |
| Geheimrat Oldenburg | Gellerts Butterbirne |
| Gelber Edelapfel | Gräfin von Paris |
| Gewürzluiken | Grüne Jagdbirne |
| Goldpamäne | Gute Graue |
| Graue Französische Renette | Gute Luise |
| Gravensteiner | Kössliche von Chameu |
| Hilde | Madame Verté |
| Himbacher Grüner | Neue Poiteau |
| Jakob Fischer | Nordhäuser Winterforelle |
| Jakob Lebel | Oberösterreichischer Wasserbirne |
| Kaiser Wilhelm | Pastorenbirne |
| Kanadarenette | Schweizer Wasserbirne |
| Landesberger Renette | Williams Christ |
| Lothrer Rambour | |
| Rheinischer Bohnapfel | |
| Rheinischer Winterrambour | |

Südkirschen

- Burlat
- Büblers Rote Knorpelkirsche
- Frühe Rote Meckenheimer
- Große Prinzessin
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Haumüller
- Hedelfinger
- Heidelberger
- Kassins Frühe
- Königskirsche
- Napoleon
- Schmalfelds Schwarze
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Souvenir de Charnes
- Talckners Schwarze
- Viola

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- Hauszwetsche
- Ersinger Pflaume
- Bühler Frühzwetsche
- Wangenheims Frühzwetsche
- Zimmers Frühzwetsche
- Große Grüne Renekloide
- Nancy-Mirabelle

(Quelle: Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Januar 1993 nach Hinweisen des Hess. Landesamtes für Ernährung, Landw. u. Landentwicklung und Abstimmung mit dem ALL Usingen)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- unbefestigter Feldweg, Grasweg -
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Freizeit- und Nutzgärten -
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Rosbach -
- zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Obst- und Laubbäume, Gehölzgruppe -
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Uferandstreifen gem. § 70 Hess. Wassergesetz
(10 m ab Böschungsoberkante Rosbach)
- 20 kV-Erdkabel

RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunetzungsverordnung (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 1. MRZ. 2000



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.01.1997 und Fristsetzung bis zum 20.02.1997

Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000



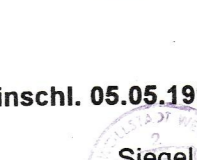
Beschluß der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 11.03.1999

Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000



Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.04.1999 bis einschl. 05.05.1999

Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000



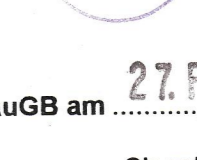
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 25.01.2000

Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000



Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 27. FEB. 2004

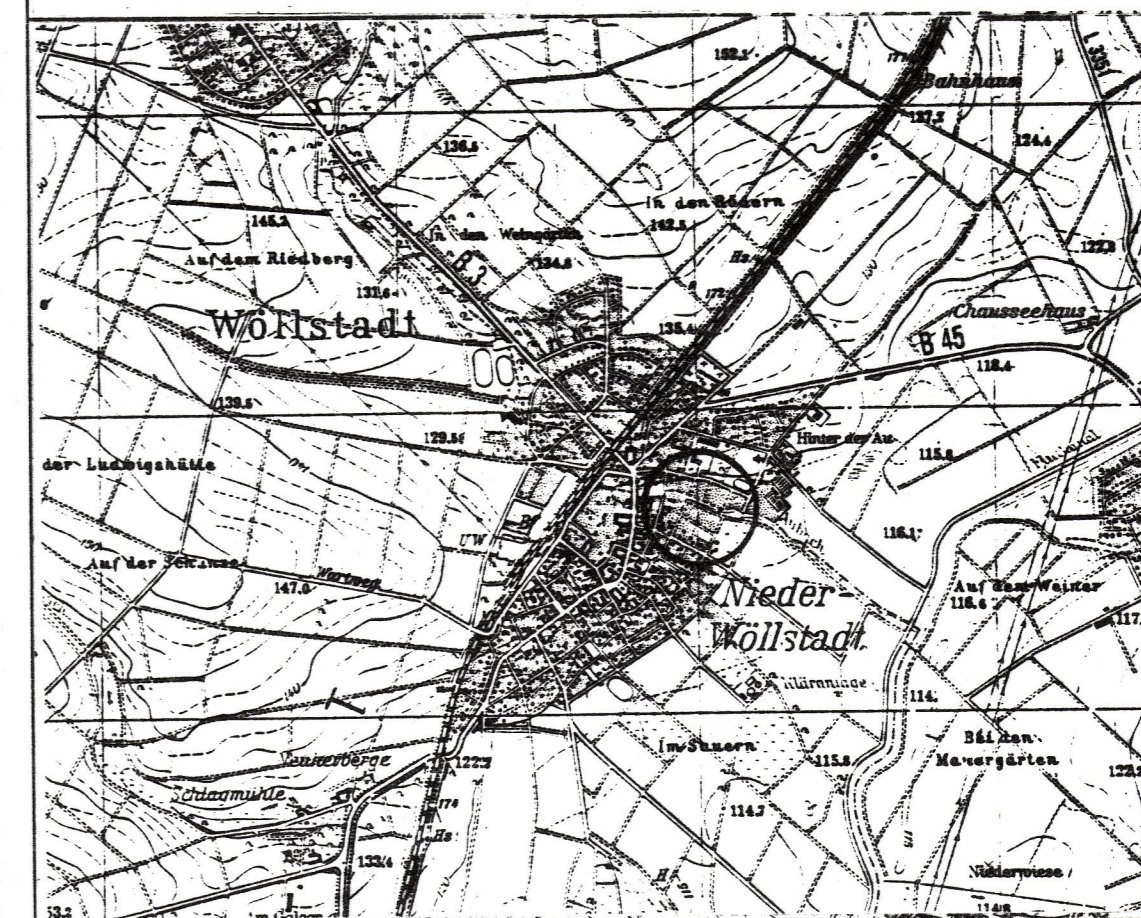
Wöllstadt, den 27. FEB. 2004



(Bürgermeister)



GEMEINDE WÖLLSTADT Bebauungsplan NW/11 (Nieder-Wöllstadt) "In der Schmalwiese / Links des Fülmsweges" (mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag)



Auftraggeber: Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt - Bauamt -

Bezeichnung: Bebauungsplan Plannr.: 1795/6-5

Datum: 25. Januar 2000 Maßstab: 1:1.000



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung
Buchrainstr. 30 60599 Frankfurt/M.
Tel.: 069/65 67 14 Fax.: 069/65 63 82

ORIGINAL
NW 11 SCHMALWIESE/FÜLMSWEG