

RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997, 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 Baunutzungsplan vom 28.01.1977.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.1992. Wöllstadt, den 15.12.2000. Beteiligung 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. § 3 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 einsch. 05.05.1999. Wöllstadt, den 06.04.1999. Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 28.07.2000. Wöllstadt, den 28.07.2000. Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft treten gem. § 12 BauGB am 27. FEB. 2004. Wöllstadt, den 27. FEB. 2004. (Bürgermeister)

Table with 2 columns: OBSTHOCHSTÄMME (ALTE, LOKALE SORTEN) and SUBSTRICHEN. Lists various tree species and their characteristics.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)
1. 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.
2. Im Bereich der Privaten Grünfläche - Freizeit- und Nutzgärten - ist der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und öffentliche Stromversorgung, das Unterziehen von Leitungen und Hütten sowie die Errichtung von Feuerstellen, Grillplätzen, Aborten und Klärgruben unzulässig.
3. Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Dauerkleingärten - ist das Unterziehen von Leitungen und Hütten sowie die Errichtung von Feuerstellen, Grillplätzen, Aborten und Klärgruben unzulässig.
4. Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campingfahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen, ist unzulässig.
5. 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
1. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hessische Nachbarrecht zu beachten.
2. Bei Erdarbeiten aufgedundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend dem Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Weiterkreises zu melden.
3. Wassernahmen aus Grundwasser und aus offenen Gewässern unterliegen dem Wasserrecht und bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
4. Die Vorschriften des § 70 HWG sind zu beachten: Innerhalb des Uferstreifens (10 m ab Böschungserbänke des Pflanzlängers) sind bauliche Anlagen wie Hütten und Zäune, das Einbringen von Düngern und Pestiziden sowie das Umbrechen von Grünland unzulässig. Bauliche Anlagen, die vor dem 29. November 1989 errichtet wurden, genießen nach dem Wasserrecht Bestandsschutz, dessen Ungesamtheit ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.
5. Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Das Vorliegen unbekannter Abfallungen 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 ausgeht, ist umgehend das Umweltamt oder der Abfallwirtschaftsamt des Weiterkreises oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.



GEMEINDE WÖLLSTADT
Bebauungsplan NW/12 (Nieder-Wöllstadt)
"Am Entenpfuhlweg"
(mit integriertem landschaftsplänerischem Beitrag)
Includes a map of the site and contact information for the planning office.

ZEICHENERKLÄRUNG
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - unbefestigter Feldweg, Grasweg
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Freizeit- und Nutzgärten
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Dauerkleingärten
Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Obstwiese
Wasserrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
zu pflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Uferandstreifen gem. § 70 Hess. Wassergesetz (10 m ab Böschungserbänke Rosbach)
Schutzstreifen entlang Freileitung
20 KV-Erdkabel / Gittermast-Transformatorstation

- D. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
1. Im Bereich der 20 KV-Freileitung sind gem. DIN VDE 0210/12.85 folgende Bestimmungen einzuhalten:
- in einem Streifen von jeweils 8,5 m links und rechts der Leitungstrasse sind Gebölge unzulässig. Innerhalb eines Streifens von jeweils 6 m links und rechts der Leitungstrasse sind Gebölge nur bis zu einer max. Wuchshöhe von 5 m zulässig. Alle Gebölge, die die max. Wuchshöhe überschreiten und damit in den Gefahrenbereich der Freileitung einwirken, sind auf Veranlassung der OVAG hin vom Grundstückseigentümer zu entfernen oder zurückzuschneiden.
2. Bei Erdarbeiten im Bereich des 20 KV-Kabels soll zur Vermeidung von Unfällen und Betriebsstörungen die Betriebsstelle Freiberg der OVAG verständigt werden. Bei Pflanzung leitender 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 102, Ausgabe 12/89").
E. Artenverwendungslisten
BAÜME UND STRÄUCHER
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzalder)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Erythronium europaeum (Pfaffenkühlchen)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Kirschenbuche)
Prunus padus (Traubeneiche)
Prunus spinosa (Schlehe)
BAÜME UND KLETTERPFLANZEN (AUSWAHL)
Metastachys arvensis
Kleinerahorn (Hydrangea pinnatifida)
Waldrebe in Arten (Clematis s.l.)
Brombeere (Rubus spec.)
Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
Efeu (Hedera helix)
BAÜME UND STRÄUCHER
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Salix alba (Schilweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Wasser-Schneebeil)

- 9. Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang ist auf den Gartengrundstücken insbesondere zulässig:
- die Anlage und das Aufschichten von Totholzhaufen
- das Belassen des anfallenden Laubes
- Kompostierung der organischen Gartenabfälle und das Einbringen des anfallenden Komposts zur Bodenverbesserung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
10. Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten -
2.1. 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).
2.2. 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).
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.
Darüberausgehende Pflanzungen sollen vorzugsweise der Artenverwendungsliste entnommen werden; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzarten darf 50% nicht übersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
11. Eine Nutzung und Pflege als vielschürige Zierrasenfläche wird auf max. 30% der Gartenfläche begrenzt; unbegrenzt zulässig sind max. zwischenschürige Grünland- sowie gärtnerische Nutzung (nicht-gewerblicher Anbau von Gemüse, Obst und Beeren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
12. Bei Weidennutzung und Kleinreihhaltung sind Beeinträchtigungen und Zerstörung der Grasnarbe durch Überweidung bzw. Übersatz zu vermeiden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verbiss zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
13. Die Unterbringung von Hundten in Abwesenheit des Hundehalters und die Errichtung von Zwirngittern ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
14. Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,03 zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 qm 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).
15. Das Befestigen von Plätzen und Wegen außerhalb der jeweiligen Grundflächen von Gartenlauben bzw. Gerätehütten ist unzulässig; davon ausgenommen sind Gärten von max. 1 m Breite, die mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
16. Das Befestigen von Plätzen und Wegen außerhalb der jeweiligen Grundflächen von Gartenlauben bzw. Gerätehütten ist unzulässig; davon ausgenommen sind Gärten von max. 1 m Breite, die mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).