FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 655).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) irregulär ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 pro Wohngebäude bzw. Grundstück zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 ZiffI. 6 BauGB).

Ausgenommen hiervon sind Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - Seniorenwohnen i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB bestimmt sind.

1.3 In den MI-Gebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen irregulär ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 In den MI-Gebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 qm sind zulässig wenn sie der Versorgung des Gebiets sowie der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung dienen oder im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb stehen.
- Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn deren flächenbezogener Schallleistungspegel 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht nicht überschreitet (diese Maximalwerte sind von den Lärmschutzwerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete abgeleitet).

1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind irregulär ausgeschlossen.

1.6 In Wohngebäuden sind in einem Abstand bis zu 130 m von der rahmlose Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 und in den übrigen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Auf der der Bahn abgewandten Gebäudeseite sind Fenster der Schallschutzklasse 2 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB

2.1 In den WA-Gebieten sind mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu erfolgen.

Die Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2 Im Mischgebiet sind mindestens 50% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu erfolgen.

Die Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.3 Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist für je angefangene 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.

2.4 In den "als Grünfläche zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehreinhaligen Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzschema und Pflanzliste.

Die Gehölze sollen freiwachsen und nur alle 5-10 Jahre zurückgeschnitten werden. Der landwirtschaftliche Verkehr darf durch die Pflanzmaßnahmen nicht behindert werden.

2.5 Die als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in eine Wiese mit extensiver Bewirtschaftung (2-malige Mahd je Jahr, keine Pflanzenschutz- u. Düngemittel) umzuwandeln.

2.6 Die an der Bahnlinie festgesetzte öffentliche Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen ist als Wall mit einer Höhe von 6 m oberhalb Gleisoberkante anzulegen. Der Lärmschutzwall ist durchgängig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

2.7 Die 3 m breite öffentliche Grünfläche entlang des landwirtschaftlichen Weges ist als Wasserrain zu entwickeln. Rösche und Straucher gemäß der Pflanzliste sind in kleineren Gruppen als Initialpflanzung zu pflanzen.

2.8 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend den in der Pflanzliste angegebenen Arten zu pflanzen und zu pflegen.

Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mind. 2,0 m x 2,0 m von jeder Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen und gegen Baumschäbenrinne zu sichern. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen (z.B. Poller) zu schützen.

Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maße verändert werden. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen vorgenommen werden können.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

3.1 In den WA und MI-Gebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude Satteldach und Walmdächer vorgeschrieben. Garagen sind hiervon ausgenommen.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 30 bis 48 Grad vorgeschrieben.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer in den WA und MI-Gebieten hat in ortsüblichen Materialien zu erfolgen. Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zwingend extensiv zu begrünen.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dacheindeckung auszugestalten.

3.4 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 2/3 der Dachlänge einnehmen.

3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände in der Mitte der traufseitigen Außenwand
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschosszahl nach der Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.

3.6 Als Straßenentwässerungen sind einheimische Hecken wie Hainbuchen- oder Ligustersträucher oder transparente Holz- und Metallzäune zulässig.

Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Massive Pfeiler sind nur an Toren und Toren zulässig.

3.7 Die Vorgärten sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, gärtnerisch zu gestalten.

3.8 Müllboxen Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.9 Hauswände ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 qm sowie Garagenwände sind zu berankern.

3.10 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (wie: Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster) zu verwenden.

Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind verkehrsberuhigt auszubauen.

3.11 Für die Vorfelder von Sammelgaragen ist eine Gestaltung mit bep. Zäunen und Rankgerüsten vorgeschrieben.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Ableitung der häuslichen Abwässer sind die anfallenden Niederschlagswässer ist die Abwasserableitung der Gem. nde Wöllstadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Der Anlage von Zisternen und Schlucksbrunnen stehen planungsrechtlich keine Bedenken entgegen. Dem einzelnen Bauherrn steht es frei, sich bei der Gemeinde und den zuständigen Fachbehörden um die ggf. erforderliche Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen zu bemühen.

Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von dachgedeckten Flächen bei den in erhält. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn Hanzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.3 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der "Erstes Wasserversorgungsverordnung" vom 31. 03. 1970 (BGBl. I, Nr. 33 / 1970), sowie nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 405, gefordert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien DVGW Regelwerk W 331/01/V einzuhalten.

Die Zuführen sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO entsprechend herzurichten.

4.4 Das Plangebiet liegt in der Zone D (quantitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes Selzerbrunnen. Die für diese Zone in dem Verordnungsentwurf festgelegten Verbote sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Gebiet in Zone I des Schutzbereiches für die Oberhessischen Heilquellen. In dieser Zone sind Abgrabungen über 5,0 m unter Gelände nach § 123 HWG genehmigungspflichtig.

4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.7 Gemäß der nach § 10 Hess. Altlastengesetz (HAltlastG) geführten Verdachtsflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt sind derzeit keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich sowie den angrenzenden Flächen bekannt. Darüber hinaus liegen derzeit auch keine weiteren Hinweise auf andere Altablagerungen oder Altstandorte für den gesamten Geltungsbereich vor.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten im Geltungsbereich Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 Hess. Altlastengesetz (HAltlastG) das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung Wöllstadt, der Kreisausschuß des Wetteraukreises oder der Altlastenverschutzbeauftragte zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Pflanzliste

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit + gefllg. + wenig gfllg (ungeeignet) gekennzeichnet

a) GROSSE LAUBBÄUME
(Bäume I. Ordnung)

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen.

Acer platanoides (Spitzahorn) *
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
Fagus sylvatica (Rotbuche) +
Fraxinus excelsior (Esche) *
Juglans regia (Wälnuß)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche) *
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde) *
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) KLEINE LAUBBÄUME / GROSSTRÄUCHER
(Bäume II. Ordnung)

Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.

Acer campestre (Feldahorn) *
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche) *
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Wald-Haselnuß)
Corylus colurna (Baum-Hasel) *
Crataegus laevigata (Rotdorn) *
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Rhamnus frangula (Faulbaum) ++
Sorbus aria (Mehlbeere) *
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) *
Sorbus torminalis (Elsbeere) +

sowie standortgerechte einheimische Obstarten. Alternativ zu Kulturobststorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

c) STRÄUCHER

Amelanchier lamarcki (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Hartriegel) +
Ligustrum vulgare (Liguster) ++
Lonicera xylosteum (Heckenkirschen) +
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus racemosa (Traubenholunder) +
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzabstände: a, b und c:

a) GROSSE LAUBBÄUME (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 2 x v. 10-12 St.U.
- Hochstämme mit Ballen 3 x v. 16-20 St.U.

b) KLEINE LAUBBÄUME / GROSSTRÄUCHER (Bäume II. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 3 x v. 16-18 St.U.
- Großsträucher mit Ballen 3 x v. 125-150 oder 150-200
- Heister mit Ballen 2 x v. 125-150
- Heisterpflanzen ohne Ballen 2 x v. 125-150

d) RANKER UND KLETTERPFLANZEN für Fassaden, Garagen etc.

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung (Exposition), die Oberflächenbeschaffenheit der Wand (Griffigkeit) sowie die kleinräumigen Temperaturen für die Wuchsleistungen maßgebend. Vor allem im Hinblick auf die baupflanzlichen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:

- Bodenende mit blattabwerfenden, sommergrünen Gewächs (sonnenseitiger Schattenwurf) und hohe Einstrahlgewinne im Restjahr)
- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlgewinne)

Um dauerhaftes Gedeihen zu gewährleisten, sollten die Pflanzen mindestens 50 cm von der zu begrünenden Wand in einen ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgegossen Pflanzstreifen gesetzt werden. Es muß ungehinderter Luft- und Wasserzutritt möglich sein.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit + gefllg. + wenig gfllg (ungeeignet) gekennzeichnet.

Selbstklimmer

Campsis radicans (Trompetenblume)
Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu) + +
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Jungfernrebe)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Akebia quinata (Akebie)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) + +
Clematis-Arten + +
Humulus lupus (Hopfen)
Lonicera-Arten (Geißblatt) + +
Parthenocissus quinquefolia (Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis-Arten (Weinreben)
Wisteria sinensis (Blauregen) + +

e) EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

Extensivbegrünung für Flachdächer
- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

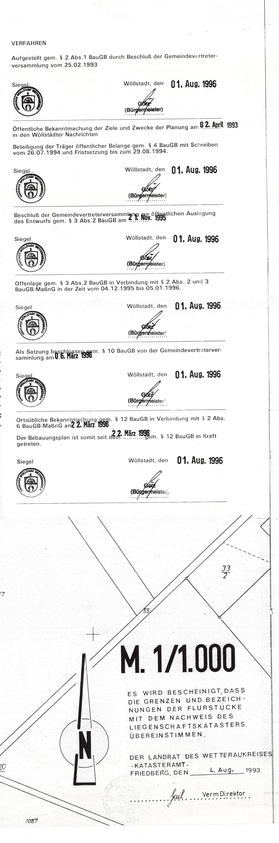
f) RASENMISCHUNG

für alle Lagen, insbesondere für extrem trockene oder extrem nasse Standorte

Agrostis canina
Festuca ovina
Festuca rubra commutata
Festuca rubra rubra
Lolium perenne
Poa pratensis

für feuchte und durch Staunässe gefährdete Standorte

Agrostis gigantea
Festuca ovina
Festuca rubra commutata
Festuca rubra rubra
Lolium perenne
Poa trivialis



ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
- 0,8 Geschoßflächenzahl - GFZ
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - unverseg. Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Fläche für Entsorgungsanlagen - Wertstoffcontainer
- als Grünfläche zu gestaltende nicht überbaub. Grundstücksfläche
- öffentliche Grünfläche
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Extensivwiese
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Fläche für Lärmschutzmaßnahmen
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ORIGINAL - GEMEINDE -

GEMEINDE WÖLLSTADT
ORTSTEIL NIEDER-WÖLLSTADT

Bebauungsplan Nr. NW/14
"In den Rödtern"
mit integriertem Landschaftsplan

Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - STL
Grüne Straße 6
60385 Frankfurt 1
Telefon 069 / 498 00 09 / Fax 44 01 95

Rev.gr. 1996