ORIGINAL

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 655).

Textliche Festsetzungen

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) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Wohngebäude zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

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

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 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.

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude Sattel- oder 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 6,50 m nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig.

3.6 Als Straßeneinfriedungen sind einheimische Hecken wie Hainbuchen- oder Ligusterhecken oder transparente Holz- und Metallzäune zulässig.

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

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

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

3.8 Mülltonnen-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 beranken.

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

4 Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwassersatzung der Gemeinde Wöllstadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser von weitgehend unverschmutzten Flächen ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers.

Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten.

4.3 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der "Ersten Wasserscherstellungsverordnung" 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/I-IV einzuhalten.
Die Zufahrten sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO entsprechend herzurichten.

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

Weiterhin liegt das Gebiet in Zone I des Schutzbezirkes 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 entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

4.7 Gemäß Verdachtsflächendatei sind derzeit keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich sowie den angrenzenden Flächen bekannt. Darüber hinaus liegen derzeit auch keine weiteren Hinweise auf andere Altablagerungen oder Altstandorte für den genannten Geltungsbereich vor.
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, die Gemeindeverwaltung Wöllstadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5 Pflanzliste

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

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 silvatica (Rotbuche) +
Fraxinus excelsior (Esche) *
Juglans regia (Walnuss)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche) *
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde) *
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

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 einen * gekennzeichnet.
Acer campestre (Feldahorn) *
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche) *
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Wald-Hasel)
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 Obstsorten. Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

Sträucher
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Hartriegel) +
Ligustrum vulgare (Liguster) ++
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder) +
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität:
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.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
- Hochstamm mit Ballen 3 x v. 16-18 St.U.
- Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200
- Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150
- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150

Sträucher
- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

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 bauphysikalischen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:
- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünen Bewuchs (sommerlicher 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 vor der zu begrünenden Wand in einen ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgängigen Pflanzstreifen gesetzt werden. Es muss ungehinderter Luft- und Wasserzutritt möglich sein.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

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

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
Actinidia-arguta (Strahlengriffel)
Akebia quinata (Akebie)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++
Clematis-Arten ++
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera-Arten (Geißblätter) +
Parthenocissus quinquefolia (Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis-Arten (Weinreben)
Wisteria sinensis (Blauregen) ++

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

Verfahren

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung am 20.11.2000

Wöllstadt, den 22. JAN. 2002 Siegel

Götz
(Bürgermeister)

Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB am 30.01.2001

Wöllstadt, den 22. JAN. 2002 Siegel

Götz
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planänderung und der Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB am 30.03.2001 in den Wöllstädter Nachrichten Nr. 13/2001

Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2001 bis einschließlich 11.05.2001. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2001 und Fristsetzung bis zum 11.05.2001.

Wöllstadt, den 22. JAN. 2002 Siegel

Götz
(Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 19. JUNI 2001

Wöllstadt, den 22. JAN. 2002 Siegel

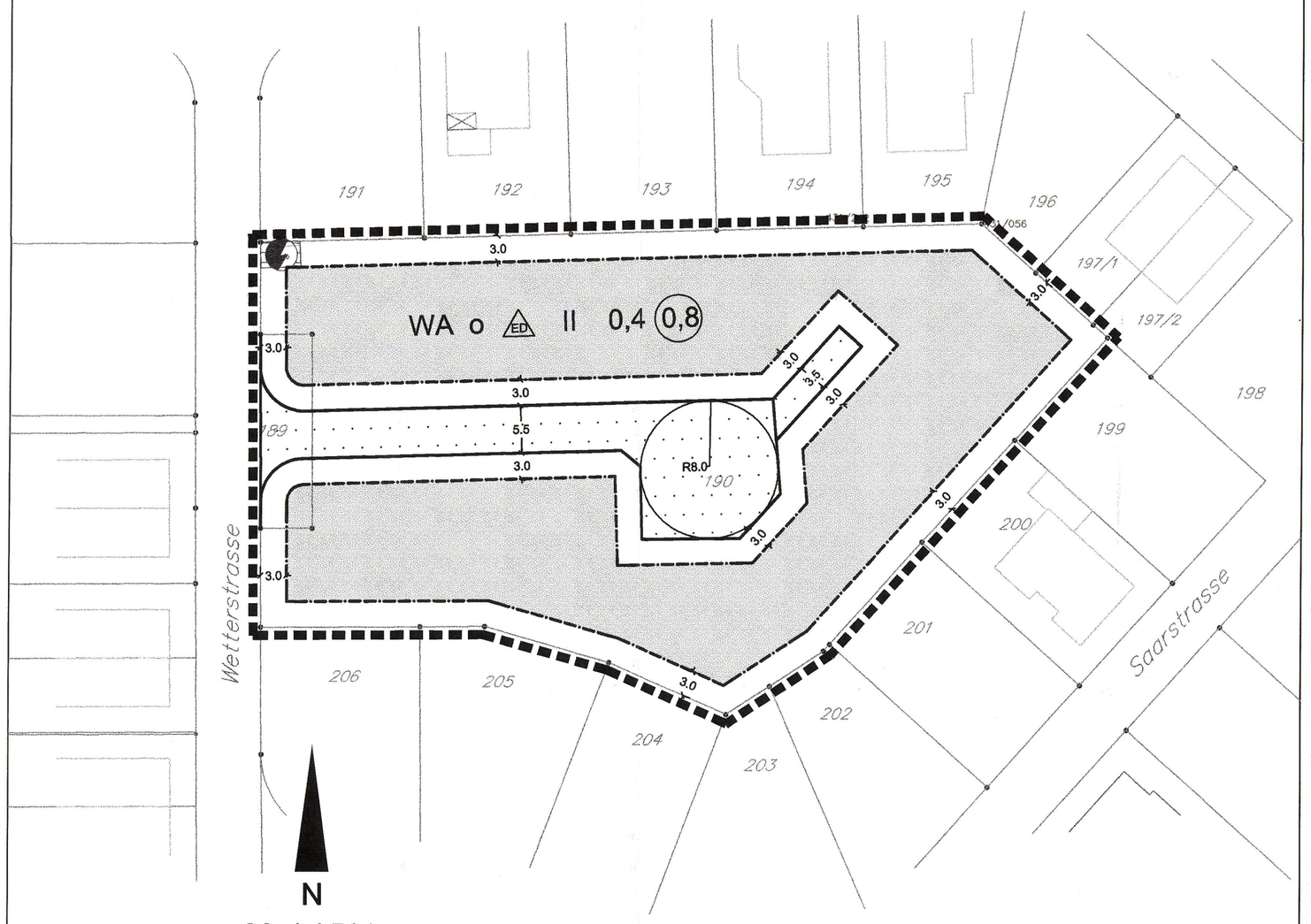
Götz
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12. OKT. 2001

Durch die Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wöllstadt, den 22. JAN. 2002 Siegel

Götz
(Bürgermeister)



M. 1 / 500

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.4	GRZ - Grundflächenzahl
(0.8)	GFZ - Geschossflächenzahl
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Parzellengrenze

Gemeinde Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt

Änderung Bebauungsplan NW/14 "In den Rödtern"

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel.: 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: Juni 2001