

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I, 1189), Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2147), in Verbindung mit der Baumutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1995 (BGBl. I, 466, 479), der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 86), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 665).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a + b BauGB

1.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.

1.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standorttreuen Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

1.3 Die Verriegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Verriegelung ist lediglich bei den von Kfz besprungenen Flächen zulässig. Für andere Verriegelungsflächen sind wasserundurchlässige Belagungen (wie: Rasengittersteine, Kies, betriebsfähig verlegtes Pflaster) zu verwenden.

1.4 Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Diese Gehölze können auf die festgesetzte Mindestbegrünung angerechnet werden.

1.5 Die auf den nicht baulich genutzten Grundstücksflächen befindlichen Gehölze sind ebenfalls nach Möglichkeit zu erhalten. Diese Gehölze können auf die festgesetzte Mindestbegrünung angerechnet werden.

1.6 Hauswände ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 qm sowie Garagenwände sind zu beranken.

1.7 Für die Vorländer von Sammelgaragen ist eine Gestaltung mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten vorgeschrieben.

1.8 Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zwingend extensiv zu begrünen.

2. PFLANZLISTE

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Pflanzliste durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 6.3.1996

Wollstadt, den 21. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 2.9.1996 und Fristsetzung bis zum 10.10.1996
Wollstadt, den 21. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.7.1997
Wollstadt, den 21. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung sowie der öffentlichen Auslegung am 08.06.1997 in den Wollstädter Nachrichten
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.1997 bis einschließlich 15.09.1997.
Wollstadt, den 21. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

Öffentliche Bekanntmachung der wiederholten öffentlichen Auslegung am 24.10.1997 in den Wollstädter Nachrichten
Wiederholte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.1997 bis einschließlich 05.12.1997.
Wollstadt, den 21. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

Als Sitzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 05. MRZ 1998
Wollstadt, den 21. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

Örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23. JULI 2003
Wollstadt, den 25. JULI 2003
Götz (Bürgermeister)

sichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Das zur Verwendung kommende Pflanzgut soll den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (DBB) entsprechen.

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

a) **GROSSE LAUBBÄUME** (Bäume I. Ordnung)

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

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Acer platanoides (Platan) *
- Alnus glutinosa (Schwarzalnu) *
- Betula pendula (Sandbirke) *
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Comus mas (Kornel) *
- Corylus colurna (Balan-Hassel) *
- Crataegus laevigata (Roldorn) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn) *
- Rhus malaltab (Scheinweiden) *
- Rhus typhina (Kornel) *
- Sorbus aria (Weißbäre) *
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *
- Sorbus torminalis (Eisbäre) *

b) **Kleine Laubbäume / Großsträucher** (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 (Schwarzalnu) *
- Betula pendula (Sandbirke) *
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Comus mas (Kornel) *
- Corylus colurna (Balan-Hassel) *
- Crataegus laevigata (Roldorn) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn) *
- Rhus malaltab (Scheinweiden) *
- Rhus typhina (Kornel) *
- Sorbus aria (Weißbäre) *
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *
- Sorbus torminalis (Eisbäre) *

c) **Sträucher**

- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne) *
- Comus sanguinea (Hartriegel) *
- Ligustrum vulgare (Liguster) **
- Prunus domestica (Mirabelle) *
- Prunus spinosa (Schlehe) *
- Rosa canina (Hundsrose) *

sowie standortgerechte einheimische Obstsorten. Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

Sträucher

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

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 Wuchseigenschaften maßgebend. Vor allem im Hinblick auf die bauphysikalischen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:

- Schattenwurf
- Westwände mit blattabwerfenden, sommergrünen Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf) und hohe Einstrahlungsenergie im Restjahr
- Westwände und Nordwände mit immergrünen Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsenergie)

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 (Farnschlingens) *
- Evonymus alatus (Spindelstrauch) *
- Hedera helix (Efeu) **

Hydrangea paniculata (Kletterhortensie)

- Parthenocissus quinquefolia („Engelmann“) (Jungfernebe)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

- Actinidia argente (Stachelgrüfeli)
- Actinidia chinensis (Kletterquitten)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) **
- Clematis-Arten **
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Passiflora-Arten (Passiflora) *
- Passiflora-Arten (Glabellus) *
- Polygonum suberectum (Kletterkirsche)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen) **

e) **Extensive Dachbegrünung**

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

Extensive Dachbegrünung für Flachdächer

- Moss-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moss-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Carex-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 Halftatig das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Gem. § 81 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen Wertverwert werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, daß eine dezentrale Versickerung auf Wohngrundstücken in der Regel erlaubnisfrei ist.

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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Friedberg den 29.4.94
Siegel



ZEICHENERKLÄRUNG gem. Plan V 90:

Baugrenze	überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - unvers. Weg
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - unvers. Weg	Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie	vorhandene Grundstücksgrenze
vorhandene Grundstücksgrenze	vorhandene Gebäude
vorhandene Gebäude	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEMEINDE WÖLLSTADT
ORTSTEIL NIEDER-WÖLLSTADT
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NW 15
"TAUNUSSTRASSE / LAHNSTRASSE"

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel. 06101/582106
Fax.06101/582108

Bearbeitungsstand: Februar 1998/NOV. 2000

