Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom
30.09.1998

Wöllstadt, den 27. DEZ. 1999
Siegel

(Bürgermeister)

Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.10.1998

Wöllstadt, den 27. DEZ. 1999
Siegel

(Bürgermeister)

Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.11.1998 bis einschließlich 11.12.1998.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 21.10.1998 und Fristsetzung bis zum 11.12.1998.

Wöllstadt, den 27. DEZ. 1999
Siegel

(Bürgermeister)

Die Gemeindevertreterversammlung hat durch Beschluß vom 06.05.1999 die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Beteiligung der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Amtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.06.1999

Wöllstadt, den 27. DEZ. 1999
Siegel

(Bürgermeister)

Durch die nach der Auslegung geänderten und ergänzten Planinhalte wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt. Die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.1999 von der erneuten Beteiligung informiert.

Erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.1999 bis einschließlich 08.06.1999.

Wöllstadt, den 27. DEZ. 1999
Siegel

(Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 28. JUNI 1999

Wöllstadt, den 27. DEZ. 1999
Siegel

(Bürgermeister)

Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB durch das Regierungspräsidium Darmstadt durch Verfügung am

Darmstadt, den
Siegel

Genehmigt
am 28. März 2000
Az.: 32.2 -61d 04/01 Wöllstadt-Nr.
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und in Kraft getreten gem. § 10 BauGB am 20. APR. 2000

Wöllstadt, den 20. APR. 2000
Siegel

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen 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).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.2 Im den Bereichen des Plangebietes, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 pro Wohngebäude (z.B. Reihenhaus) zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

1.3 Im gesamten Plangebiet ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Diese Fenster haben folgenden Anforderungen zu genügen:
- Schallschutzklasse 5,
- $R'_{w,res}$ = 45 dB.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Dabei ist ebenfalls das o.g. Schalldämm-Maß gem. VDI 2719 einzuhalten.

Die Anforderungen können sich reduzieren, wenn im Verlauf des Schienenweges eine Schallschutzanlange ausgeführt wird.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

GELTUNGSBEREICH 1

2.1 Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze zu pflanzen.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht übersch reiten.

2.3 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang / Verlust ist der entsprechende Baum durch einen Baum der Artenliste 6a) zu ersetzen.

2.4 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.

GELTUNGSBEREICH 2

2.5 Der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Bereich ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und langfristig zu sichern.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB

DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN INTER PUNKT 3. GELTEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DIE BEBAUUNG IM BEREICH DER HAUSKRUPPEN. DER UNTER DENKMALSCHUTZ STEHENDE BEREICH IST VON DIESEN FESTSETZUNGEN AUSGENOMMEN.

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

Die jeweiligen Dächer der Hausgruppen sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.

Die jeweiligen Dächer der Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel in Rot- und Braruntönen oder Schiefer) zulässig.

Die jeweiligen Dächer der Hausgruppen sind mit gleicher Dacheindeckung auszugestalten.

3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 60% der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig.

3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talseits
- 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 Kniestoci mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschossigkeit nach de Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.

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

3.7 Mülltonnen-Stellplätze sindbei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

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

3.9 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Im Rahmen einer Vorabstimmung zu dem im Plangebiet befindlichen Hofgut hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreisausschusses mit Schreiben vom 1.7.1997 einen Bescheid über das öffentliche Interesse an der Erhaltung bzw. Umnutzung der Hofanlage übersta dter Straße 4 erteilt. Nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ist die Hofanlage Kulturdenkmal und Bestandteil der Gesamtanlage. Das Gebäude ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Bauarbeiten im Bereich dieser Anlage sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gem. § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

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

5.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet 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.

Versickert werden darf nur Oberflächenwasser von weitgehend unverschmutzten Flächen. Die ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes und der ausreichende Flurabstand des Grundwassers ist dabei vorab zu prüfen. Zur Verbesserung der Reinigungswirkung ist das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage zu versickern (Mulden- und Rigolenversickerung).

5.3 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

5.5 Es wird darauf hingewiesen, daß die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz übernimmt.

5.6 Es wird darauf hingewiesen, daß gegen die Deutsche Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche oder Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz geltend gemacht werden können.

5.7 Pflanzmaßnahmen im bahnnahen Bereich sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

5.8 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Fall dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

5.9 Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld von bestehenden Versorgungsleitungen sind Abstimmungen mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.

5.10 Gemäß der nach § 10 HAltlastG geführten Altflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt 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 jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgesende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen nach § 21 HAltlastG unverzüglich das Staatliche Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle, der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

6. PFLANZLISTE

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

a) GROSSE LAUBBÄUME (Baume 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) *
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)/Betula 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) *

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 einen * gekennzeichnet.

Acer campestre (Feldahorn) *
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. Allernativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 -12 St.U.
- Hochstämme mit Ballen 3 x v., 18 -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.

c) 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) ++

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 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 lupus (Hopfen)
Lonicera-Arten (Geißblatter) +
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni" (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

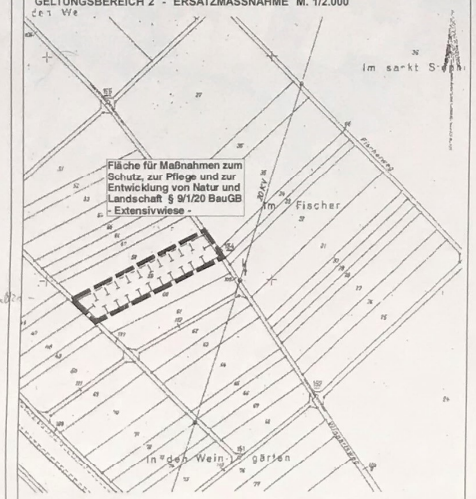
für alle Lagen, ausgenommen für extrem trockene oder extrem nasse Standorte
Agrostis tenuis
Festuca ovina
Festuca rubra commutata
Festuca rubra rubra
Lolium perenne
Poa partensis
für feuchte und durch Staunässe gefährdete Standorte
Agrostis gigantea
Festuca ovina
Festuca rubra commutata
Festuca rubra rubra
Lolium perenne
Poa trivialis

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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -
Friedberg den 11.11.2000

LANDRAT DES WETTERAUKREISES HESSEN

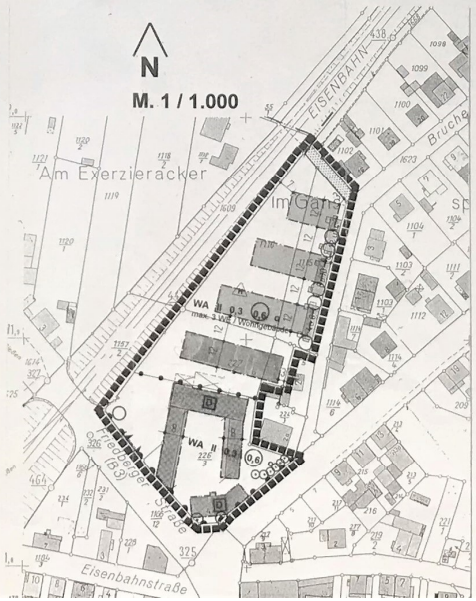
GELTUNGSBEREICH 2 - ERSATZMASSNAHME M. 1/2.000



Büro Thomas
Februar 1999

Gemarkung Nieder-Wöllstadt
In den Weingärten Flur 13 Flurstück 59

GELTUNGSBEREICH 1



ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6	Geschoßflächenzahl - GFZ
0,3	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise, HA Hausgruppen
	Baulinie
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrtbereich nur für Rechtsein und -ausfahrten
D	Gesamtanlage (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegt
	Anpflanzung von Bäumen
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Parzellengrenze
	vorhandenes Gebäude

GEMEINDE WÖLLSTADT
ORTSTEIL NIEDER - WÖLLSTADT

Bebauungsplan Nr. NW 17
„Altes Zollhaus - Ilbenstädter Strasse"
Mit integriertem Landschaftsplan

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

Bearbeitungsstand: Juni 1999