

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

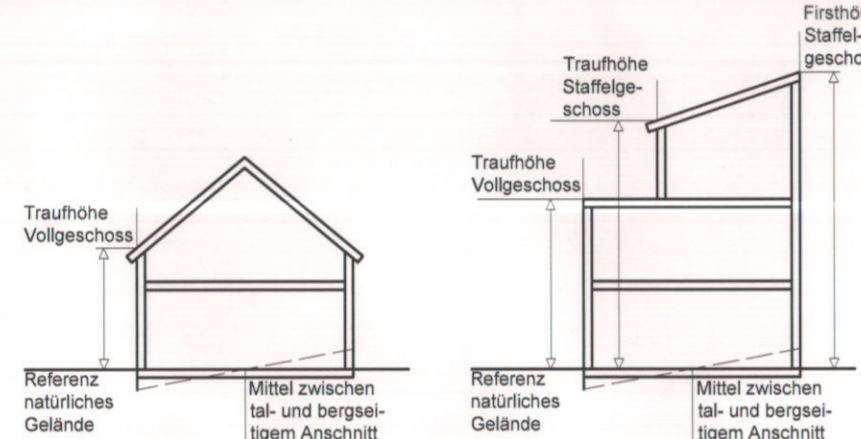
**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Im WA-Gebiet sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude für Altenwohnanlagen bzw. Pflegeheime und Betreutes Wohnen.
- 1.2 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im WA-Gebiet 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).
- 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.
- 1.5 Die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

Bei einem Staffelgeschoss darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 10 m und die Firsthöhe (bei Pultdächern die oberste Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 11 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Den angegebenen Höhen ist das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes als Bezug zu Grunde zu legen.



- 1.6 Zum Schutz vor den Schallimmissionen des Verkehrslärms müssen die Außenbauteile der straßenzugewandten Fassaden der Gebäude zwischen B 3 (alt) und nordwestlicher Verlängerung der Elbstraße ein resultierendes Bauschalldämmmaß von erw. R<sub>w, res</sub> = 35 dB gemäß DIN4109, Tabelle 8 aufweisen. Dabei müssen die hygienisch erforderlichen Luftwechsel in den von den Schallschutzmaßnahmen betroffenen Räumen gewährleistet sein.
- 2. **Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
- 2.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Gehölzauswahl entlang der Feldwege ist auf kleinkronige Bäume zu beschränken, um den Schattenwurf auf die angrenzenden Ackerflächen zu reduzieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 2.3 Die im Bereich der Böschung am südöstlichen Gebietsrand vorhandenen, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, langfristig zu sichern und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
- 2.4 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 (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitflügig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) zu verwenden.

- 3. **Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 3.1 In den WA-Gebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 45 Grad zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung herzustellen. Von dieser Festsetzung sind Gebäude in Passivenergiebauweise befreit, die der Förderrichtlinie zum KfW-Energiehaus 40 entsprechen.
- 3.2 Als Einfriedungen sind einheimische Laubgehölzhecken und transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.
- 3.3 Die Vorgärten sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, gärtnerisch zu gestalten.

- 4. **Allgemeine Hinweise**
- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- 4.3 Bei Befanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.4 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet zwei 20 kV-Freileitungen sowie 20 kV- und 0,4 kV-Kabel von der OVAG befinden. Angrenzend ist ein Fernmeldekabel vorhanden. Arbeiten und Befanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen sowie mögliche Verlegungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen. Die in der Planzeichnung parallel zur Freileitung eingetragenen Schutzstreifen von beidseitig 11,26 m für Gebäude und 8,76 m für Anpflanzungen von Gehölzen sind zu beachten.
- 4.5 Angeregt wird die barrierefreie Ausführung der baulichen Anlagen. Die Vorgaben der Bauordnung und die DIN-Vorschriften in ihrer aktuellen Fassung sind zu berücksichtigen.
- 4.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht. Es ist dafür zu sorgen, dass eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße und Ortsumgebung minimiert oder ausgeschlossen wird. Die Haupt-Firstrichtung sollte sich so weit möglich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei der Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten. Für eine sinnvolle Nutzung der Solarenergie sind Störungen der Dachfläche durch Aufbauten, Dachgauben, Zwerchgiebeln, Antennen usw. möglichst zu vermeiden. Im Sinne der Energieeffizienz wird in Bezug auf die Anordnung der Gebäude empfohlen: Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade soll der Fensteranteil optimal ca. 30% betragen. Bei Gebäuden sollte die Abweichung von der Südausrichtung maximal 45 Grad betragen. Die Verschattung der Gebäude sollte so gering sein, dass die Einstrahlverluste durch Topografie, Nachbarbebauung und Vegetation maximal 20% betragen.
- 4.8 Im Sinne der Energieeffizienz sollte das Außenwand-Volumen-Verhältnis (AV Verhältnis) der Gebäude maximal 0,65 betragen.
- 4.9 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmerkmale wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.
- 4.10 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 (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, die Gemeinde Wöllstadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.11 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ und der Zone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden, die über eine gewisse Tiefe hinausgehen, genehmigungspflichtig sind.
- 4.12 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung von 800 l/min. Löschwassermenge gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO und für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend herzurichten.
- 4.13 Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO und Werbeanlagen nicht zulässig.
- 4.14 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der Bundesstraße und der Ortsumgebung ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Die Gemeinde hat ggf. Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
- 4.15 Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden. Die Gemeinde hat ggf. Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

**Verfahrensvermerke**  
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 29.10.2009.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Dezember 2011 und Januar 2012 mit Anschreiben vom 5. Dezember 2011. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 28. Mai 2013.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17. Juli 2013 bis einschließlich 26. August 2013.

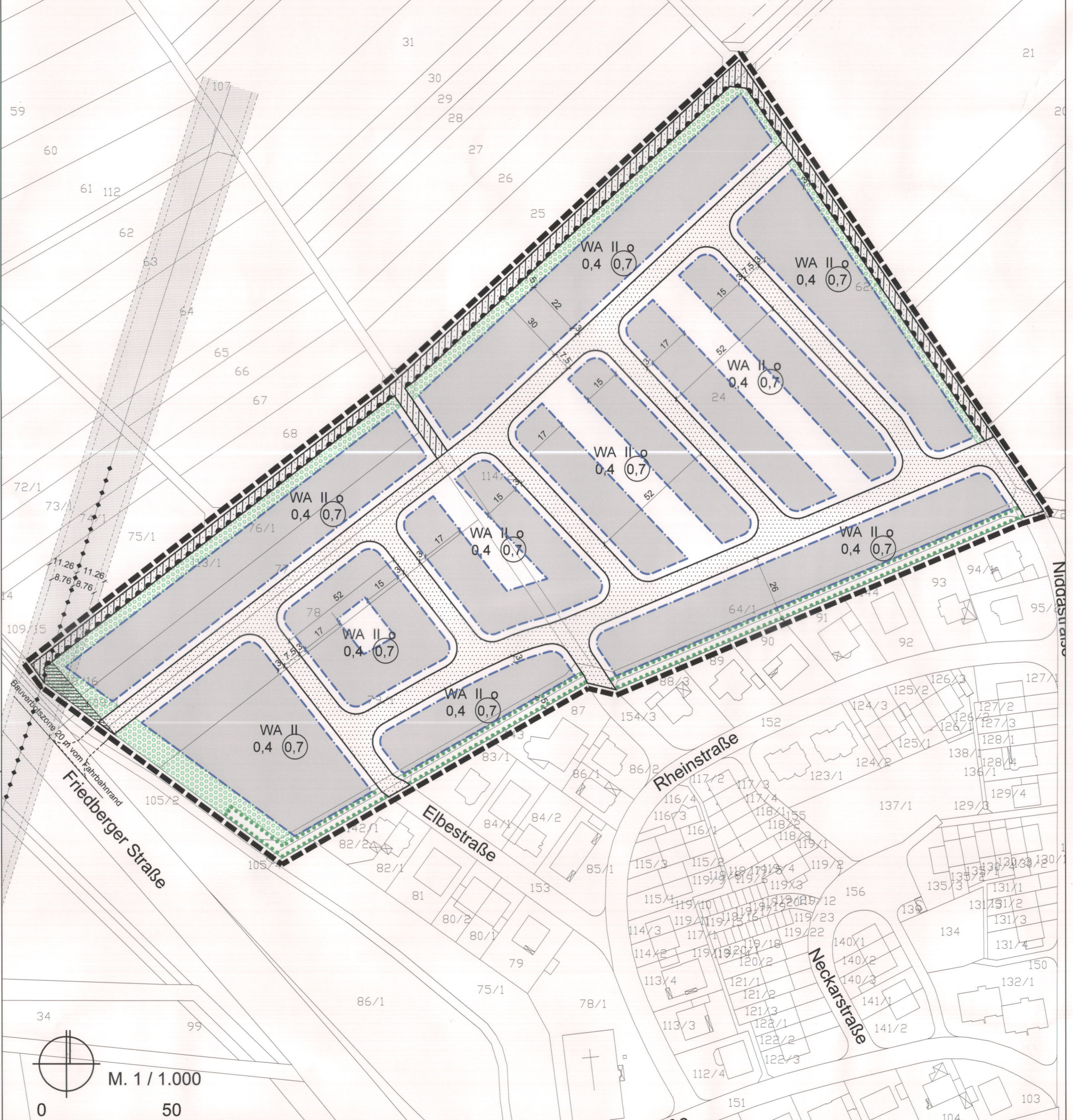
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am **09. Dez. 2013**

Wöllstadt, den **14. April 2014**  
*A. Roskonj*  
Roskonj  
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am **14. April 2014** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.  
Wöllstadt, den **14. April 2014**  
*A. Roskonj*  
Roskonj  
(Bürgermeister)

**Katasterübereinstimmungsvermerk**

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Gemeinde Wöllstadt, Stand Januar 2012, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.



**Zeichenerklärung**

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,7	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O	offene Bauweise
--- Baugrenze	
■ überbaubare Grundstücksfläche	
□ nicht überbaubare Grundstücksfläche	
▨ öffentliche Straßenverkehrsfläche	
— Straßenbegrenzungslinie	
▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg	
● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
■ Versorgungsleitung - Freileitung mit Schutzstreifen	
■ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
■ Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
▨ Bauverbotszone	
□ vorhandenes Gebäude	
— vorhandene Flurstücksgrenze	

**Gemeinde Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt Bebauungsplan NW 20 "Weingärten II"**

