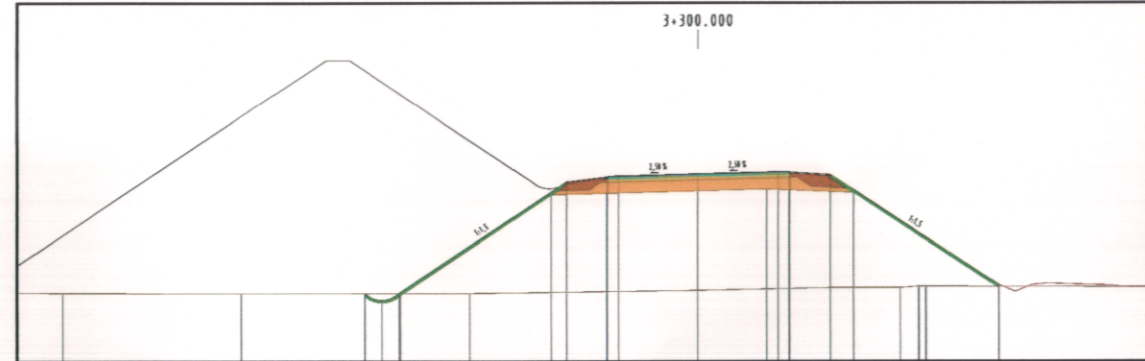
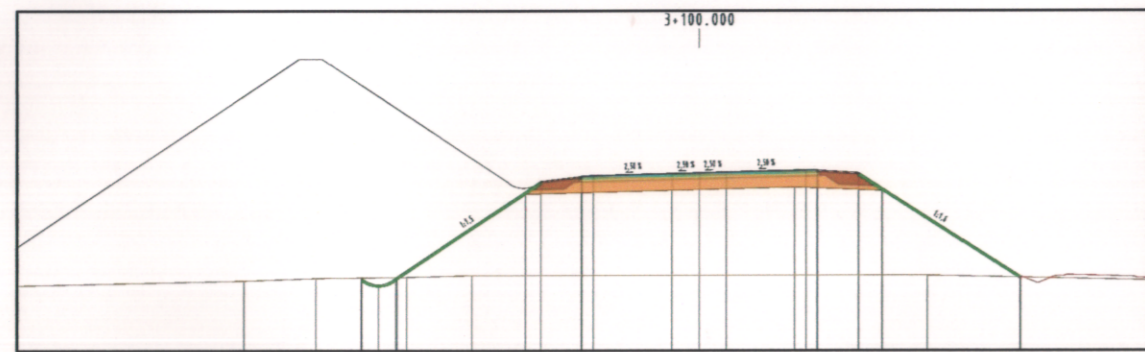


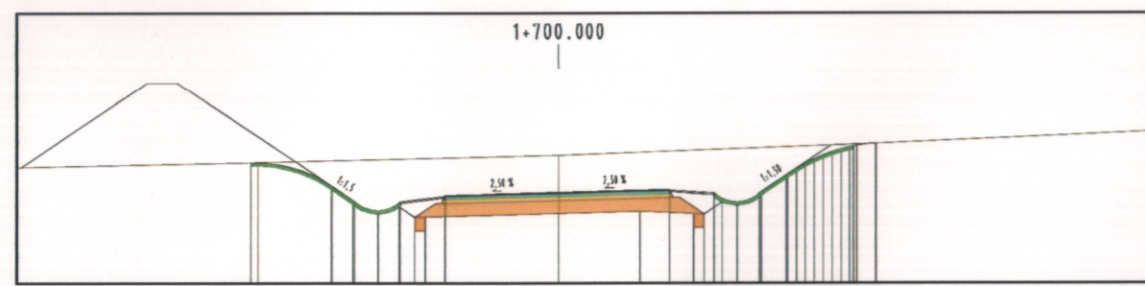
Systemsschnitte (unmaßstäblich)



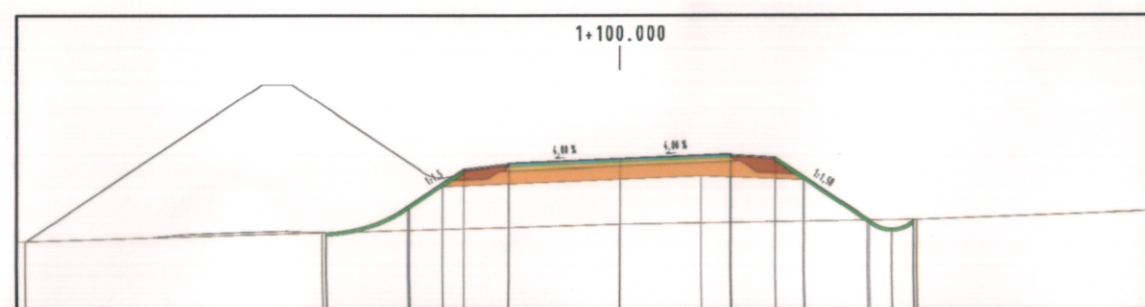
Querprofil B3 bei 3 + 300.000
Straße auf Damm ca. 5 m höher als Gelände



Querprofil B45 bei 1 + 700.000
Straße in Einschnitt ca. 1 m tiefer als Gelände



Querprofil B45 bei 1 + 100.000
Straße auf Damm ca. 2 m höher als Gelände



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung 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) m.W.v. 20.09.2013, 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 In der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist nach den Vorgaben der Fachplanung ein Wall herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.2 In den nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss übernommenen Bereichen sind im Rahmen der Planfeststellung Aussagen zur Beschaffenheit und Nutzung getroffen worden, die mit dem Bebauungsplan überplant werden.

Die für die Baufelder gem. Planfeststellungsbeschluss benötigten Bereiche sollen, nach dieser temporären Beanspruchung durch den Straßenbau, den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend genutzt werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Die Flächen für „Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Wall“ sind mit Landschaftsrasen unter Verwendung einer Saatgutmischung aus Samen gebietsheimischer Wildgräser und Wildblumen anzulegen.

Mit Ausnahme der wallbegleitenden Mulden sind diese Flächen mit standortgerechten Strauchgruppen – im Wechsel mit größeren, lediglich angesäten Flächen – unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

Die an den Schnittstellen von Böschung und Wirtschaftsweg erforderlichen Entwässerungsmulden sind unbefestigt als Rasenmulde herzustellen (Maßnahme V 2 GOP).

Auf den siedlungszugewandten, südexponierten Böschungen sind die Strauchgruppen im Wechsel mit Schotterrasenflächen anzulegen.

2.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Weg (Wirtschaftsweg am straßenabgewandten Böschungsfuß) ist unbefestigt als Grasweg / Schotterrasen anzulegen (Maßnahme V 1 GOP).

2.3 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Rekultivierung ist unter Wiederherstellung des ursprünglichen Reliefs wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen (Maßnahme V 3 GOP).

3. Allgemeine Hinweise

3.1 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 Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

3.2 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlagern, 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 Polizeienstelle, die Gemeinde Wöllstadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3.3 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.

3.4 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von zwei 20 KV-Freileitungen der OVAG überquert wird. Arbeiten und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Die erforderlichen Schutzstreifen für die Anpflanzung von Gehölzen sind zu beachten.

3.5 Es wird darauf hingewiesen, dass folgende planungsrechtlich nicht direkt zu berücksichtigende Maßnahmen im Grünordnungsplan als Vermeidungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen bewertet wurden. Dies ist mit Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

V 4 – ökologische Baubegleitung

V 5 – Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für Baustraßen und Baustelleneinrichtungen

V 6 – Minimierung von Bodenschäden

V 7 – Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (inkl. Rodungsarbeiten)

V 8 – Geordnete Lagerhaltung zur Vermeidung von Umwelteinwirkungen

V 10 – Vergrämung des Feldhamsters aus dem Baufeld zur Minimierung von Individuenverlusten

S 1 – Schutzzaun Baubeginn Kreuzung B 3 alt / B 3 neu, Streuobstbestände

4. Artenverwendungsliste

Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweiggriffiger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa corymbifera (Busch-Rose), Rosa micrantha (Kleinblütige Rose), Rosa tomentosa (Filz-Rose), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

5. Städtebaulicher Vertrag zu den planungsrechtlich nicht zu sichernden Maßnahmen des Grünordnungsplans

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen und Maßnahmen gesichert. Dies betrifft die Eingriffe in vorhabensfremde Ausgleichsflächen: Anpflanzung einer Streuobstwiese zur Ergänzung vorhandener bzw. angrenzender Gehölze und Anpflanzung von Obstbäumen und Wandlung von junger Ackerbrache in Grünland,

die Kompensation von Eingriffen, die einen artenschutzrechtlichen Ausgleich zur Folge haben (CEF-Maßnahmen): Anlage von ein bis zwei Feldhamster-„Mutterzellen“ von jeweils 40 x 40 m (ggf. gutachterliche Klärung) und Sicherung von Blühstreifen (ca. 0,36 ha).

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.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 14.05.2013.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 28. Mai 2013. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juli / August 2013 mit Anschreiben vom 8. Juli 2013.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 18. September 2013 bis einschließlich 21. Oktober 2013.

Erneute Offenlage der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 17. Februar 2014 bis einschließlich 17. März 2014.

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 20. Mai 2014. Wöllstadt, den 23. Mai 2014

A. Roskoni
Roskoni
(Bürgermeister)



Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 23. Mai 2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wöllstadt, den 23. Mai 2014

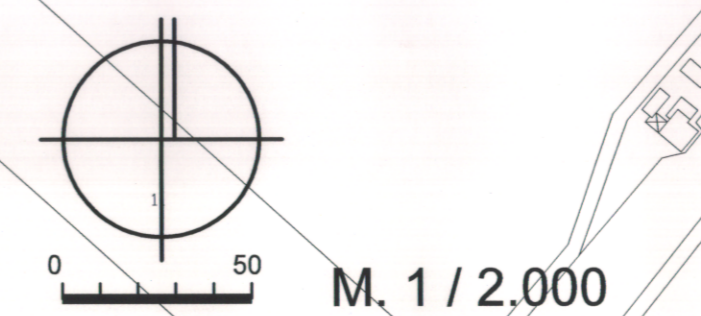
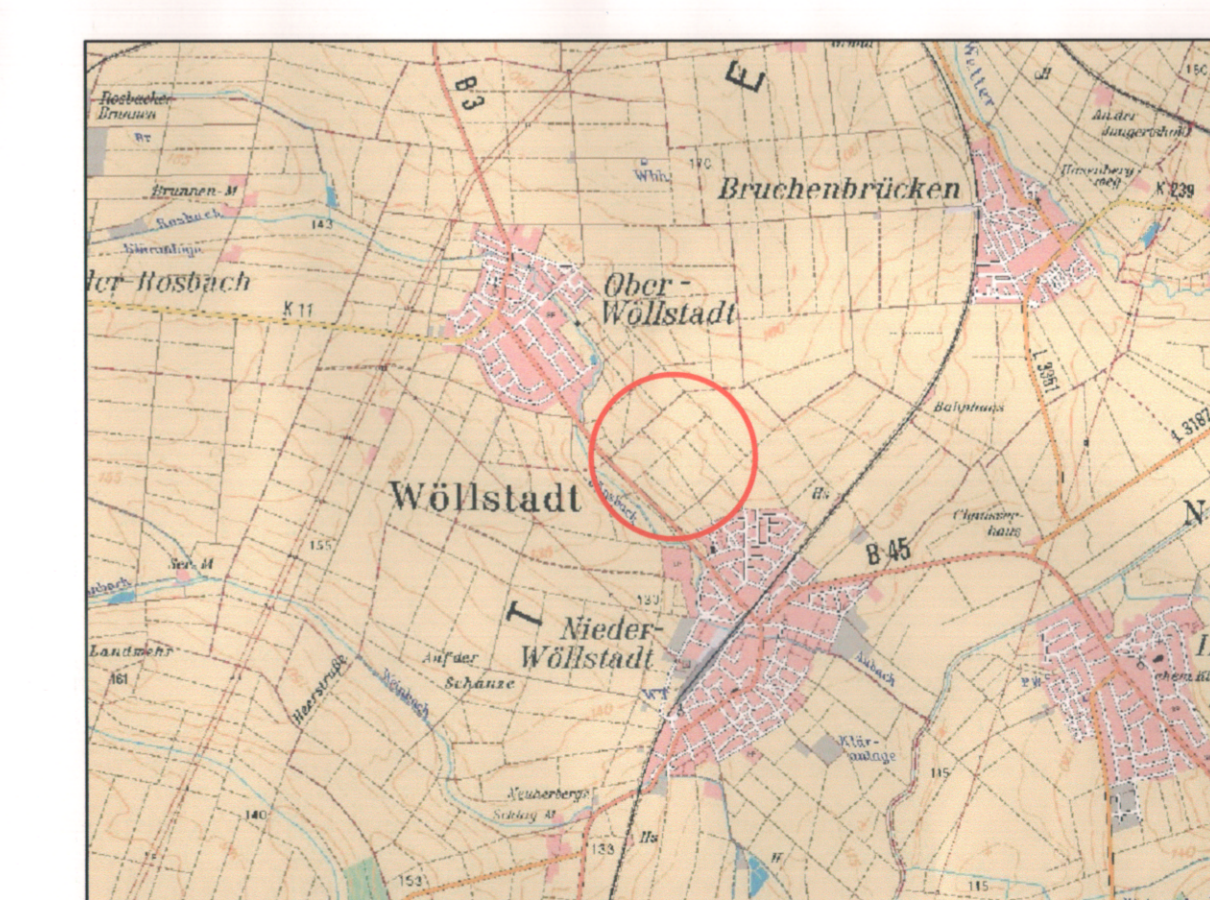
A. Roskoni
Roskoni
(Bürgermeister)



Zeichenerklärung

	Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Wall als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	Fläche zur Rekultivierung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Achse der Umgehungsstraße
	nachrichtliche Übernahme von Bereichen mit Darstellungen des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgebung zu Beschaffenheit und Nutzung
	nachrichtliche Übernahme einer Freileitung
	temporäre Beanspruchung durch Baufeld gem. Planfeststellungsbeschluss
	Baufeld Wall

**Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt
Bebauungsplan NW21
"Wall an der B3 / B45"**



M. 1 / 2.000

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
STAND: Dezember 2013 / Mai 2014