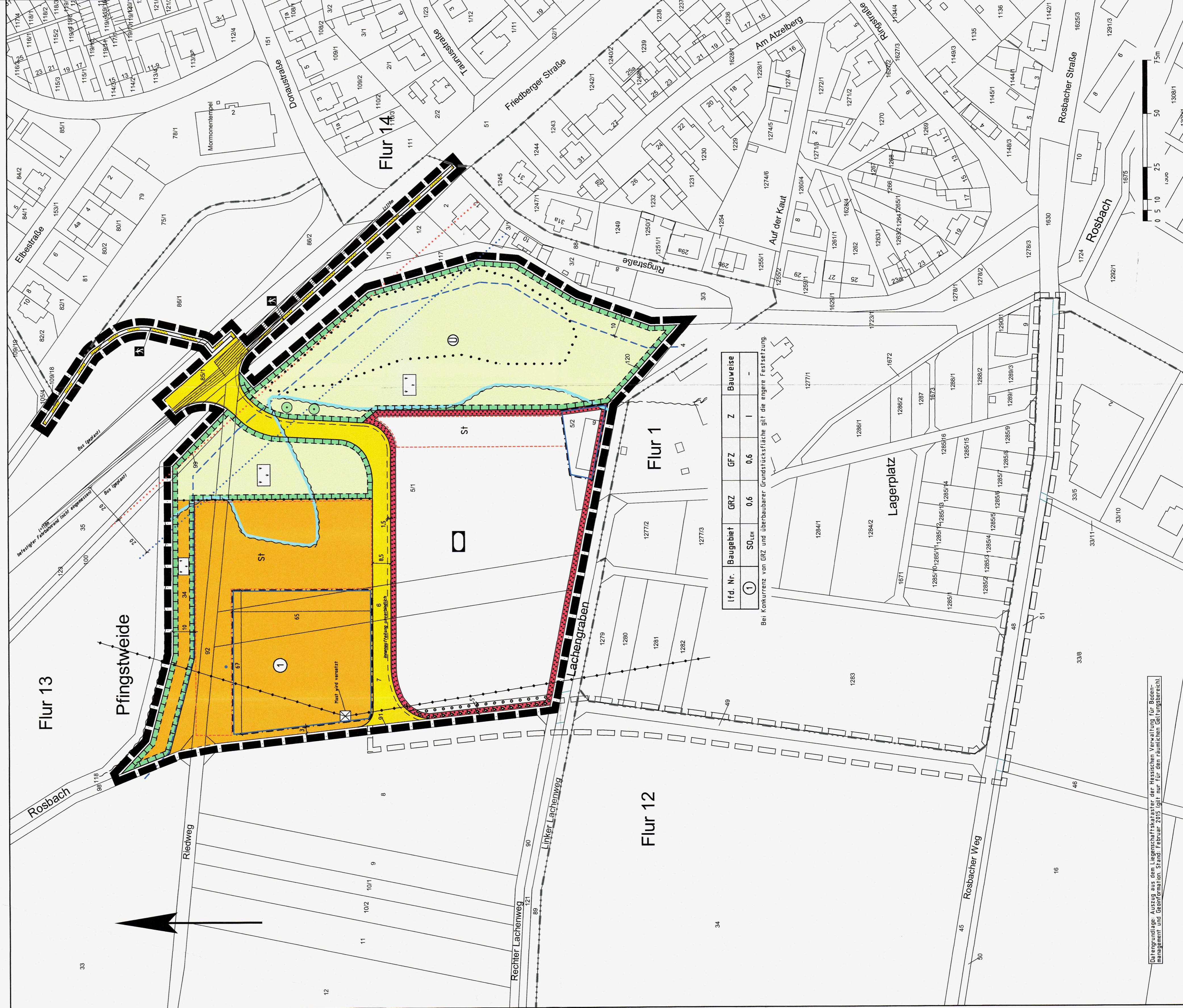


Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Bebauungsplan Nr. NW 22 "Nahversorgung Am Sportplatz"



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1729)
 - Planungsrecht (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1548)
 - Planungsrecht (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1548)
 - Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46-180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
 - Hess. Bauordnung (HBO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)

1 Zeichenerklärung

1.1	Katastralmäßige Darstellung
1.2	Flurnummer
1.3	Flurstücknummer
1.4	vorhandene Grundstücks- und Vegetationslinien mit Grenzlinien
1.5	Flurstück
1.6	Flurstück
1.7	Flurstück
1.8	Flurstück
1.9	Flurstück
1.10	Flurstück
1.11	Flurstück
1.12	Flurstück
1.13	Flurstück
1.14	Flurstück
1.15	Flurstück
1.16	Flurstück
1.17	Flurstück
1.18	Flurstück
1.19	Flurstück
1.20	Flurstück
1.21	Flurstück
1.22	Flurstück
1.23	Flurstück
1.24	Flurstück
1.25	Flurstück
1.26	Flurstück
1.27	Flurstück
1.28	Flurstück
1.29	Flurstück
1.30	Flurstück
1.31	Flurstück
1.32	Flurstück
1.33	Flurstück
1.34	Flurstück
1.35	Flurstück
1.36	Flurstück
1.37	Flurstück
1.38	Flurstück
1.39	Flurstück
1.40	Flurstück
1.41	Flurstück
1.42	Flurstück
1.43	Flurstück
1.44	Flurstück
1.45	Flurstück
1.46	Flurstück
1.47	Flurstück
1.48	Flurstück
1.49	Flurstück
1.50	Flurstück
1.51	Flurstück
1.52	Flurstück
1.53	Flurstück
1.54	Flurstück
1.55	Flurstück
1.56	Flurstück
1.57	Flurstück
1.58	Flurstück
1.59	Flurstück
1.60	Flurstück
1.61	Flurstück
1.62	Flurstück
1.63	Flurstück
1.64	Flurstück
1.65	Flurstück
1.66	Flurstück
1.67	Flurstück
1.68	Flurstück
1.69	Flurstück
1.70	Flurstück
1.71	Flurstück
1.72	Flurstück
1.73	Flurstück
1.74	Flurstück
1.75	Flurstück
1.76	Flurstück
1.77	Flurstück
1.78	Flurstück
1.79	Flurstück
1.80	Flurstück
1.81	Flurstück
1.82	Flurstück
1.83	Flurstück
1.84	Flurstück
1.85	Flurstück
1.86	Flurstück
1.87	Flurstück
1.88	Flurstück
1.89	Flurstück
1.90	Flurstück
1.91	Flurstück
1.92	Flurstück
1.93	Flurstück
1.94	Flurstück
1.95	Flurstück
1.96	Flurstück
1.97	Flurstück
1.98	Flurstück
1.99	Flurstück
2.00	Flurstück

- ### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
 - 2.1.1 Innenbau des Sondergebietes "SO", ist zulässig: Ein Lebensmittelmarkt mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche sowie Dienstleistungen einer Fläche von max. 100 m², kommt ein Backshop mit Verkauf und Beauftragung auf einer Fläche von max. 100 m².
 - 2.1.2 Rasterdienste dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ + 0,3 überschritten werden.
 - 2.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
 - 2.3.1 Innenbau der Flächen für Sport- und Spielanlagen zulässig sind:
 - ein Sport- und Fußballplatz (Kunstrasenplatz)
 - ein Vereinshaus mit max. zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von max. 2.000 m² innerhalb der durch Baugrenzen beschränkten Fläche
 - Stellplätze innerhalb der hierfür bezeichneten Fläche
 - 2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.4.1 Gehweg, Stellplatz und befestigtes i.S. von ungetarnten Nebenwegen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
 - 2.4.2 Entwicklungszweck: Erholungsgebiet
 - 2.5 Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 2.5.1 Für das SO... gilt die Forderung der Kudeprognose ist mit einer Asphaltoberfläche oder schaffelartigen, lautenmindernden Plaster zu versehen.
 - 2.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 2.6.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Laubbäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz ist hingewiesen.
 - 2.7 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 2.7.1 Je 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau gemäß Anleihe 4.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 2.7.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (vgl. Anleihe 4.1). Eine Verschönerung der Standort von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3 Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
- 3.1 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.1.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberfläche und ohne Berücksichtigung der Höhe der Einfriedung. Hervon ausgenommen sind Einfriedungen aus Mauerwerk.
- 3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 3.2.1 Für das Sondergebiet größtmöglicher Lebensmittelläden wird bestimmt, dass die durchschnittliche Größe der Stellplätze mind. 14,00 m betragen muss.
- 3.3 Grundstücksöffnungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 3.3.1 Für das SO... gilt: Mind. 30 % der Grundstückswfläche sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gilt ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen Immergrünarten ist zulässig. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen und Immergrünarten können bis zu 25 % der Einzelpflanzung eingespart werden. (Vgl. Anleihe unter 4.1)

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Anreihen (Auswahl/Empfehlung)
 - Es gelten folgende Mindest-Pflanzabstände:
 - Bäume 1. Ordnung: H: 3 x v. m. B. STU 14-16 cm
 - Bäume 2. Ordnung: H: 3 x v. m. B. STU 14-16 cm; H: 2 x v. m. 100-150
 - Sträucher: H: 3 x v. m. 100-150
- 4.2 Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
 - Gewässerstreifen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - geplante Verbindungsweg (vollständig im räumlichen Geltungsbereich)
 - 29 kv-Freileitung (nicht angepasst)
 - Strommast (nicht angepasst)
 - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStG (vgl. Ziffer 4.1.3)
 - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 2 FStG (vgl. Ziffer 4.1.2)
 - Anfahrtsfenster nach RAL
 - Grundwasseressstelle
- 4.3 Erneuerbare Energien und Energieersparnis
 - Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EeWärmeG) und die des Erneuerbare-Energien-Elektrizitätsgesetzes (EEEG) wird verwiesen.
 - Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
 - Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Planungsbereiches zur Berücksichtigung des EeWärmeG und der EEGV ergibt sich aus § 14 BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 2010 (BGBl. I S. 14) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2010 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- ### 3.4 Verfahrsmassnahmen
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 29.04.2015
 - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls bekräftigt am 02.05.2015
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ordentlich bekräftigt am 30.07.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordentlich bekräftigt am 24.06.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016
 - Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 8 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07. Feb. 2017
 - Die Bekanntmachungen erfolgen in der Weiteren Zeitung.

3.5 Ausfertigungsmerkmal

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft notwendigen Verlebensverfahren eingehalten worden sind.

Wöllstadt, den 21. April 2017

Bürgermeister (Bürgermeister)

3.6 Rechtskraftmerkmal

Der Bebauungsplan ist durch ordentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Wöllstadt, den 21. April 2017

Bürgermeister (Bürgermeister)

3.7 Bauverbotzone

- 1. bautechnische Anlagengrenzen, einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen, jeweils gemessen von äußeren bautechnischen Anlagengrenzen
- 2. bautechnische Anlagengrenzen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angrenzenden sind, einschließlich

3.8 Baubehringungszone

- 1. bautechnische Anlagengrenzen, einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen, jeweils gemessen von äußeren bautechnischen Anlagengrenzen
- 2. bautechnische Anlagengrenzen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angrenzenden sind, einschließlich

3.9 Leitungsinfrastruktur

- 1. Leitungsinfrastruktur
- 2. Leitungsinfrastruktur

3.10 Baurechtlicher Genehmigungsbescheid

- 1. Baurechtlicher Genehmigungsbescheid
- 2. Baurechtlicher Genehmigungsbescheid

3.11 Immissionschutz

- 1. Immissionschutz
- 2. Immissionschutz

- ### 3.12 Verfahrsmassnahmen
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 29.04.2015
 - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls bekräftigt am 02.05.2015
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ordentlich bekräftigt am 30.07.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordentlich bekräftigt am 24.06.2016
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016
 - Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 8 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07. Feb. 2017
 - Die Bekanntmachungen erfolgen in der Weiteren Zeitung.

3.13 Ausfertigungsmerkmal

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft notwendigen Verlebensverfahren eingehalten worden sind.

Wöllstadt, den 21. April 2017

Bürgermeister (Bürgermeister)

3.14 Rechtskraftmerkmal

Der Bebauungsplan ist durch ordentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Wöllstadt, den 21. April 2017

Bürgermeister (Bürgermeister)

3.15 Bauverbotzone

- 1. bautechnische Anlagengrenzen, einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen, jeweils gemessen von äußeren bautechnischen Anlagengrenzen
- 2. bautechnische Anlagengrenzen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angrenzenden sind, einschließlich

3.16 Baubehringungszone

- 1. bautechnische Anlagengrenzen, einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen, jeweils gemessen von äußeren bautechnischen Anlagengrenzen
- 2. bautechnische Anlagengrenzen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortscartrassen über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angrenzenden sind, einschließlich

3.17 Leitungsinfrastruktur

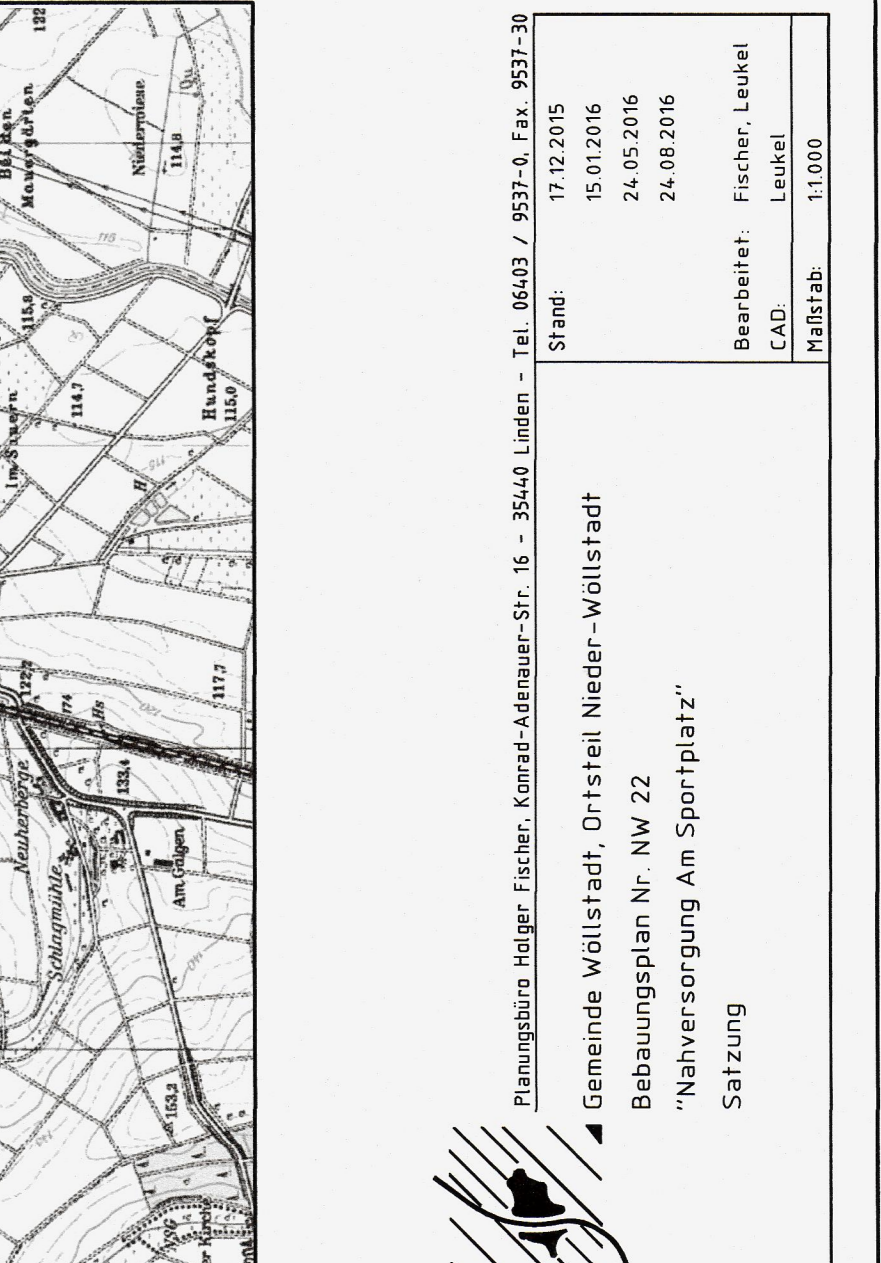
- 1. Leitungsinfrastruktur
- 2. Leitungsinfrastruktur

3.18 Baurechtlicher Genehmigungsbescheid

- 1. Baurechtlicher Genehmigungsbescheid
- 2. Baurechtlicher Genehmigungsbescheid

3.19 Immissionschutz

- 1. Immissionschutz
- 2. Immissionschutz



Planungsleiter: Inger Fischer, Kurtz-Metzger-Str. 15 - 35644 Löhren - Tel. 06409 / 8933-0, Fax: 06409 / 17322015

15484

15.01.2016

24.05.2016

24.08.2016

Berechnung: Fischer, Inger

Zeichnung: Fischer, Inger

11.00.00