



Gemeinde Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt

Bebauungsplan NW/26 „Jugendplatz“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Für die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche ist die Zweckbestimmung Jugendplatz festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2 In der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die zu der festgesetzten Zweckbestimmung – Jugendplatz - dazugehören. Dies sind z.B. ein Pavillon, ein asphaltierter Platz für periodische Angebote mit einer Größe von max. 300 qm, eine Sitzmauer, ein Wirtschaftsweg. Darüber hinaus sind Geländemodellierungen, eine Sickermulde, Fahrradständer, Bänke und Mülleimer vorgesehen und zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

- 2.1 Zur Begrünung der Grünfläche sind nur standortgerechte einheimische klimafeste und ungiftige Gehölze zu pflanzen.
- 2.2 Nutzungsbedingt nicht benötigte Flächen sind im Sinne der Insektenvielfalt mit einer regionalen Blümmischung zu bepflanzen.

3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Als Einfriedung sind einheimische Laubgehölzhecken zu verwenden. Zur Straße hin kann aus Sicherheitsgründen ein transparenter Metallzaun in die Hecke integriert werden. Einflechtungen aus Kunststoff sind unzulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten betroffen sein können. Die erforderlichen Kontrollen bei notwendigen Eingriffen innerhalb der Brut- und Setzzeiten sind zu dokumentieren.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.



In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Kabel der OVAG hinzuweisen, die entlang des Fuß- und Radwegs verlaufen. In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

- 4.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- 4.4 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 die Gemeinde, das Regierungspräsidium oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.5 Da Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 4.6 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, werden von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement nicht anerkannt. Durch die Gemeinde Wöllstadt ist sicherzustellen, dass keine Personen die Treppenanlage zum angrenzenden Brückenbauwerk nutzen. Jedwede Haftungs- und/oder Regressansprüche werden seitens Hessen Mobil als Baulastträger der Bundesstraße 3 abgelehnt.
- 4.7 Gemäß Hessischem Straßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Bundesstraße keine Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden. Auch bauliche Anlagen, die über Zufahrten an der Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ausnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

Außerdem ist auf die zu beachtende Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße hinzuweisen. Hier gilt in einem Bereich von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Zustimmungsbedürftigkeit für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Die vorgesehenen Nutzungen und geringfügigen baulichen Änderungen auf dem Plangrundstück sind somit Hessen Mobil zur Zustimmung und Genehmigung anhand aussagefähiger konkreter Unterlagen vorzulegen.

Analog verhält es sich mit den geplanten Werbeanlagen.

- 4.8 Bei der Bauausführung sind die DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu beachten und einzuhalten.
- 4.9 Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Bergbauberechtigung, in der Anfang des 20. Jh. Aufschlussarbeiten stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt, daher wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.