

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, 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).

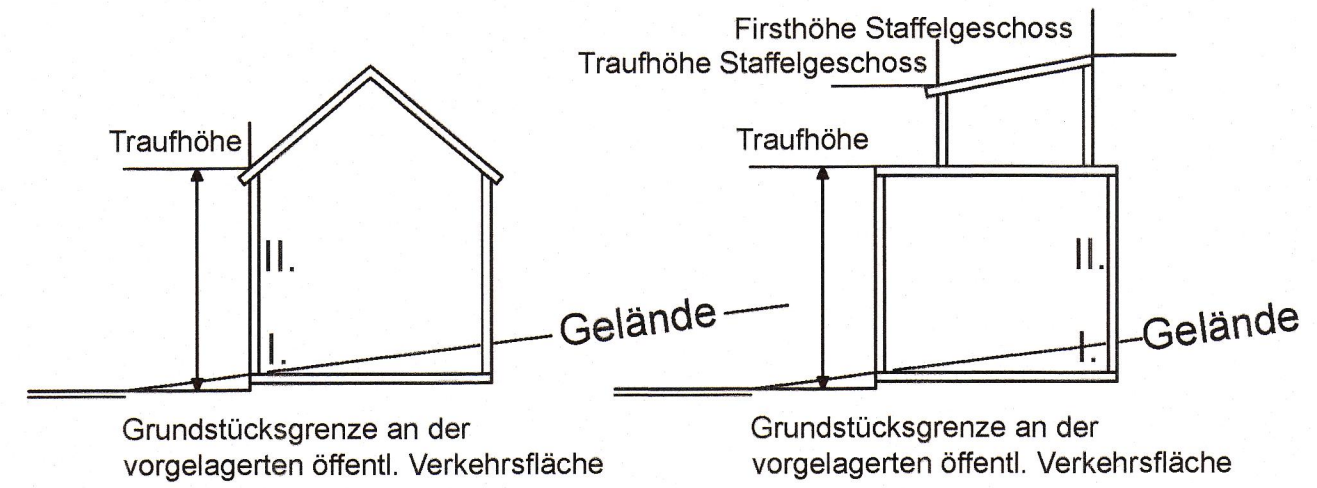
Textliche Festsetzungen

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).
- 1.2 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) 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 die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte zu Grunde zu legen.



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. Die im Plangebiet vorhandenen Obstbäume sind möglichst zu erhalten und können auf diesen Anteil angerechnet werden. Wenn aufgrund der baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Erhalt nicht möglich ist, sind die Gehölze an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen.

2.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Gehölzauswahl entlang der Feldwege ist auf klein-kronige Bäume zu beschränken, um den Schattenwurf auf die angrenzenden Ackerflächen zu reduzieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.3 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 wasserundurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitflügig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 In den WA-Gebieten sind für die Hauptgebäude Dächer mit einer Neigung von maximal 45 Grad zulässig.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.2 Als Einfriedungen sind einheimische Laubgehölzhecken und transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.

3.3 Ein Staffelgeschoss muss generell allseitig einen Rücksprung von mindestens 1 m einhalten.

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 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 Bepflanzungsmaßnahmen 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 0,4 KV-Kabel und Fernmeldekabel von der OVAG sowie private Kabel befinden. Arbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

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.

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.

4.7 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 (A/V Verhältnis) der Gebäude maximal 0,65 betragen.

4.9 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere, durch eine geomagnetische Untersuchung 2013 nachgewiesene vorgeschichtliche Fundstellen. Durch die Bebauung würden die Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu sichern und zu einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HDSchG (Zustimmung oder Verwehrung) zu gelangen, ist vor Erschließung des Baugebiets eine großflächige archäologische Untersuchung und Sicherung der Funde gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich. Die Kosten vom Planbetreiber/Venursacher - in diesem Fall der Gemeinde - zu tragen.

Die Erschließung des Baugebiets kann erst nach Abschluss dieser Arbeiten und Freigabe durch die Abteilung Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises beginnen.

4.10 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlagereisen, 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 Dezerat 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 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der Bundesstraße und der Ortsumgehung 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 vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

5. Vorgaben zu Anpflanzungen

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten.

Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Gemeinde Wöllstadt verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung vom 29. Oktober 2009.


Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Dezember 2011 bis 16. Januar 2012.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 28. Mai 2013 und Auslegung in der Gemeindeverwaltung im Mai 2013.


Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17. Juli 2013 bis einschließlich 28. August 2013.

Erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 05. Oktober 2015 bis einschließlich 09. November 2015.


Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 26.09.2017

 Roskoni
(Bürgermeister) Wöllstadt den 26. Okt. 2017

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

 Roskoni
(Bürgermeister) Wöllstadt den 26. Okt. 2017

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

 Roskoni
(Bürgermeister) Wöllstadt den 28. Okt. 2017

Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

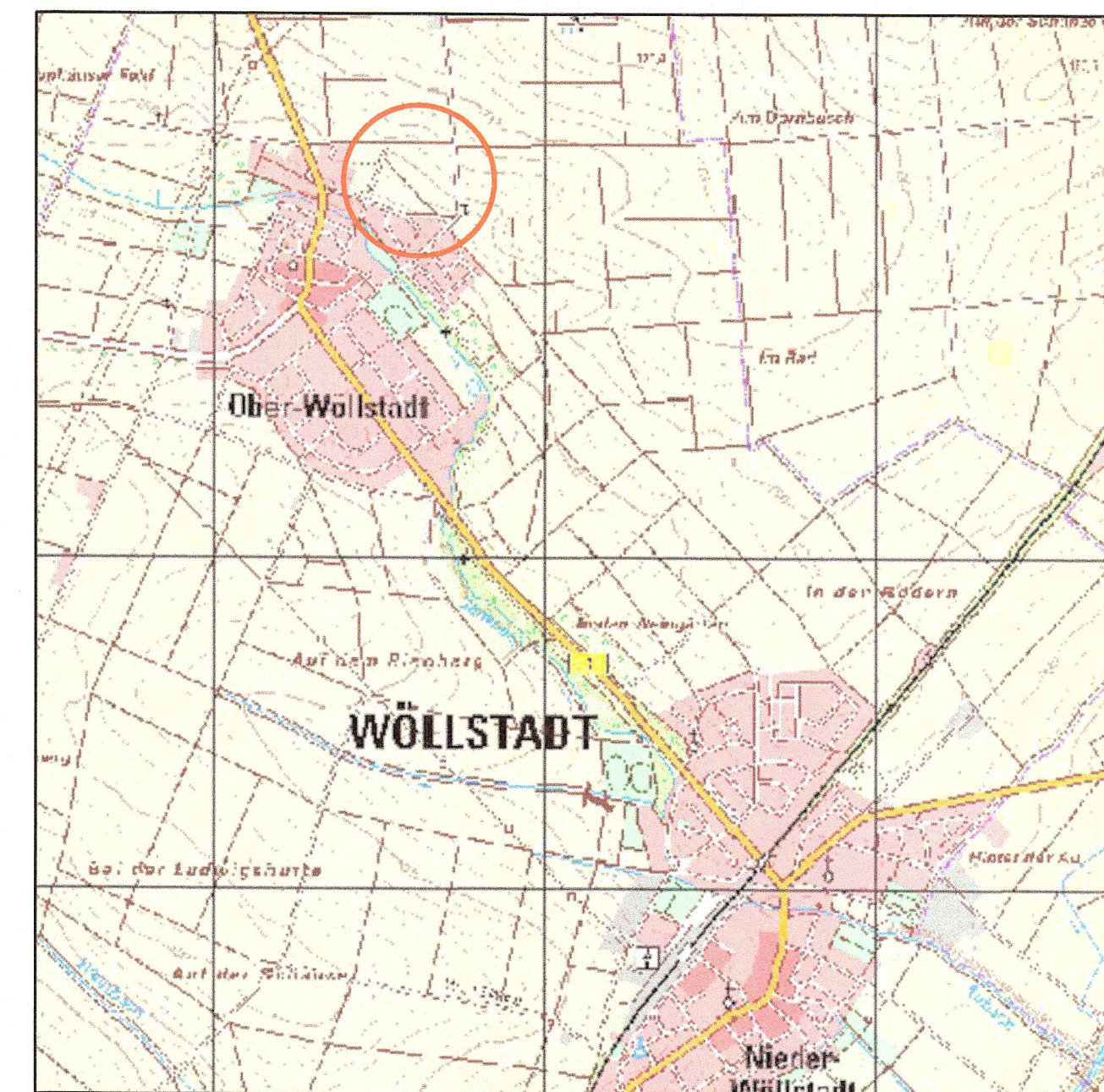
28. Okt. 2017

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
P	öffentliche Parkfläche
⚡	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
■	öffentliche Grünfläche
○	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	vorhandene Flurstücksgrenze
□	vorhandenes Gebäude



Gemeinde Wöllstadt Ober-Wöllstadt Bebauungsplan OW 9 "Am Bildstock"



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

Planungsstand: September 2017