Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Kataster amt -
Friedberg, den 9.10. 1995

RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

C. Allgemeine Hinweise

1. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hessische Nachbarrecht zu beachten.
2. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend dem Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
3. Wasserentnahmen aus Grundwasser und aus offenen Gewässern unterliegen dem Wasserrecht und bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
4. Die Vorschriften des § 70 HWG sind zu beachten:
   Innerhalb des Uferstreifens (10 m ab Böschungsoberkante der an das Plangebiet angrenzenden Gräben) sind bauliche Anlagen wie Hütten und Zäune, das Einbringen von Dünger und Pestiziden sowie das Umbrechen von Grünland unzulässig. Bauliche Anlagen, die vor dem 29. November 1989 errichtet wurden, genießen nach dem Wasserrecht Bestandsschutz; dessen ungeachtet ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.
5. Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.
   Das Vorliegen unbekannter Ablagerungen und Kontaminationen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
   Im Hinblick auf die bisherige Nutzung sollen vor der Aufnahme gärtnerischer Nutzung die Parzellen 1285/6 (Lagerplatz) sowie 1288/1 und 1288/2 ("Moonshine-Ranch") auf mögliche Bodenkontamination überprüft werden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Umweltamt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

D. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Im Bereich der 20 kV-Freileitung sind gem. DIN VDE 0210/12.85 folgende Bestimmungen einzuhalten:
   In einem Streifen von jeweils 8,5 m links und rechts der Leitungstrasse sind Gebäude unzulässig. Innerhalb eines Streifens von jeweils 8 m links und rechts der Leitungstrasse sind Gehölze nur bis zu einer max. Wuchshöhe von 5 m zulässig . Alle Gehölze, die die max. Wuchshöhe überschreiten und damit in den Gefahrenbereich der Freileitung hineinwachsen, sind auf Veranlassung der OVAG hin vom Grundstückseigentümer zu entfernen oder zurückzuschneiden.

E. Artenverwendungslisten

BÄUME UND STRÄUCHER

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)
Ulmus minor (Feldulme)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Salix alba (Silberweide)
Salix i.A. (Strauchweiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

RANK- UND KLETTERPFLANZEN (AUSWAHL)

Einjährige Arten:
Zierkürbis (Curcurbita pepo)
Kapuzinerkresse (Trapocolum-Hybriden)
Wicken in Arten (Lathyrus/Vicia i.A.)
Hopfen (Humulus lupulus)

Mehrjährige Arten:
Knöterich (Polygonum aubertii)
Waldrebe in Arten (Clematis i.A.)
Brombeere/Himbeere (Rubus spec.)
Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
Efeu (Hedera helix)

OBSTHOCHSTÄMME (ALTE, LOKALE SORTEN)

Apfelsorten
Anhalter
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheim
Boskoop
Brauner Matapfel
Brettacher
Bischofsmütze
Ditzels Rosenapfel
Erbachhofener
Freiherr von Berlepsch
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Französische Renette
Gravensteiner
Hilde
Himbacher Grüner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Landsberger Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Eisenapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase
von Blenheim
Winterrambour
Winterzitronenapfe

Birnensorten
Alexander Lukas
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Madame Verté
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Williams Christ

Süßkirschen
Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpelkirsche
Haumüller
Hedelfinger
Heidelberger
Kassins Frühe
Königskirsche
Napoleon
Schmalfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Teicknrs Schwarze
Viola

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
Hauszwetsche
Ersinger Pflaume
Bühler Frühzwetsche
Zimmers Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle

Außerdem empfohlen
Quitte (Cydonia oblonga)
Mispel (Mespilus germanica)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (Juglans regia)

(Quelle: Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Januar 1993 nach Hinweisen des Hess. Landesamtes für Ernährung, Landw. u. Landentwickl. und Abstimmung mit dem ALL Usingen)

ZEICHENERKLÄRUNG

- **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - unbefestigter Feldweg, Grasweg -
- **Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Freizeit- und Nutzgärten -
- **Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - Rosbach -
- **zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
  - Obst- und Laubbäume, Ufergehölzsaum -
- **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- **Uferrandstreifen gem. § 70 Hess. Wassergesetz**
  (10 m ab Böschungsoberkante Rosbach)
- **Schutzstreifen entlang der Freileitungen**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.1992
Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000 Siegel
(Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.01.1997 und Fristsetzung bis zum 20.02.1997
Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000 Siegel
(Bürgermeister)

Beschluß der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 11.03.1999
Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000 Siegel
(Bürgermeister)

Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.04.1999 bis einschl. 05.05.1999
Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000 Siegel
(Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 25.01.2000
Wöllstadt, den 1. MRZ. 2000 Siegel
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 27. FEB. 2004
Wöllstadt, den 27. FEB. 2004
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Private Grünflächen - Freizeit- und Nutzgärten -

1.1 Vorhandene Obsthochstämme und die im Plan dargestellten sonstigen Laubbäume sind zu erhalten. Ihr Bestand soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gewährleistet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.2 Unter Anrechnung der vorstehend genannten Obstbäume ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in alten, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.3 10% der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung vorhandener Gehölze mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch zählt dabei 1,5 qm, ein Baum 15 qm.
Darüberhinausgehende Pflanzungen sollen vorzugsweise der Artenverwendungsliste entnommen werden; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzarten darf 50% nicht übersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4 Eine Nutzung und Pflege als vielschürige Zierrasenfläche wird auf max. 30% der Gartenfläche begrenzt; unbegrenzt zulässig sind max. zweischürige Grünland- sowie gärtnerische Nutzung (nicht-gewerblicher Anbau von Gemüse, Obst und Beeren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5 Bei Weidenutzung und Kleintierhaltung sind Beeinträchtigungen und Zerstörung der Grasnarbe durch Überweidung bzw. Überbesatz zu vermeiden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verbiss zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.6 Die Unterbringung von Hunden in Abwesenheit des Hundehalters und die Errichtung von Zwingern ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7 Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,03 zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Gebäude liegt bei 3 m über natürlichem Gelände.
Pro Garten ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO).

1.8 Das Befestigen von Plätzen und Wegen außerhalb der jeweiligen Grundflächen von Gartenlauben bzw. Gerätehütten ist unzulässig; davon ausgenommen sind Gartenwege von max. 1 m Breite, die mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang ist auf den Gartengrundstücken insbesondere zulässig:
- die Anlage und das Aufschichten von Todholzhaufen
- das Belassen des anfallenden Laubes
- das Beranken von Zäunen
- Kompostierung der organischen Gartenabfälle und das Einbringen des anfallenden Kompost zur Bodenverbesserung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. Sondergebiet Erholung - Vereinsgelände Western-Club -

2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt (§ 16 BauNVO).

2.2 10% der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung vorhandener Gehölze mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch zählt dabei 1,5 qm, ein Baum 15 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2.3 Die max. Firsthöhe der Gebäude liegt bei 3 m über natürlichem Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO).

2.4 Maximal 25% der Grundstücksfläche darf mit vorzugsweise wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

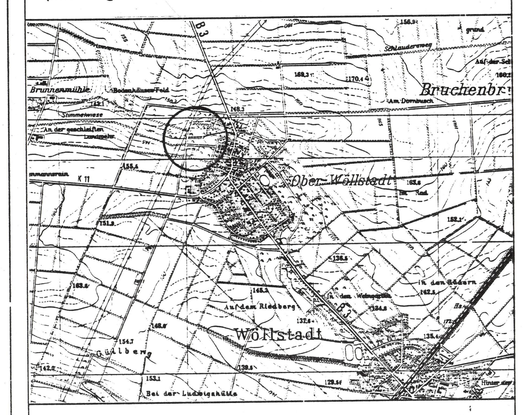
2.5 Mindestens 50% der Grundstücksfläche ist unter Anrechnung der o.g. Gehölzfläche dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)

1. Einfriedungen im Bereich der Privaten Grünfläche - Freizeit- und Nutzgärten - sind nur zulässig in Form von durchsichtigen, max. 1,5 m hohen Zäunen mit Punktfundamenten und mit einer Mindestmaschenweite von 5 x 5 cm sowie mit Hecken entsprechend der Artenverwendungsliste (standortgerechte, heimische Arten).
   Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.
2. Einfriedungen im Sondergebiet Erholung - Vereinsgelände Western-Club - sind nur zulässig in Form von max. 1,8 m hohen Zäunen mit Punktfundamenten sowie mit Hecken entsprechend der Artenverwendungsliste (standortgerechte, heimische Arten).
3. Im Bereich der Privaten Grünfläche - Freizeit- und Nutzgärten - ist der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und öffentliche Stromversorgung, das Unterkellern von Lauben und Hütten sowie die Einrichtung von Feuerstätten, Grillplätzen, Aborten und Klärgruben unzulässig.
4. Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campingfahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Garten- bzw. Freizeitnutzung stehen, ist unzulässig.
5. Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind in Holzbauweise auszuführen; feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel oder Fußböden zulässig.
   Vorhandene Stein-, Beton- oder Ziegelbauten sollen mit Holz verkleidet oder mit Kletterpflanzen begrünt werden.

GEMEINDE WÖLLSTADT

Bebauungsplan OW/5 (Ober-Wöllstadt)
"Links und rechts des Schwabengrabenweges"
(mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag)



Auftraggeber: Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt - Bauamt -

Bezeichnung: Bebauungsplan Plannr.: 1795/1-5

Datum: 25. Januar 2000 Maßstab: 1:1.000

Beuerlein Baumgartner
Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung
Buchenstr. 19 60529 Frankfurt/M.
Tel.: 069/65 67 14 Fax.: 069/65 65 82

ORIGINAL

OW5 SCHWABENGRABENWEG