FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I, 1189), Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 655).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 In allen WA-Gebieten 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).

1.2 Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 pro Wohngebäude bzw. Grundstück zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 – 20 qm, ein Strauch 1,5 – 2 qm.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, ist eine mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste und des Pflanzschemas herzustellen.

2.4 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Hierbei ist im Bereich einer Straße nur jeweils eine Baumart zu verwenden.

Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mind. 2,50 m x 2,50 m von jeder Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen und ggf. durch Baumscheibenroste zu sichern. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen (z.B. Poller) zu schützen.

Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maße verändert werden. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen vorgenommen werden können.

2.5 Die Straßenenden der beiden Stichstraßen im Südosten sind, soweit sie für die Erschließung nicht benötigt werden, in einer Tiefe von 5 m - analog zur privaten Randeingrünung (nicht überbaubare Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, s. Festsetzung 2.3) - zu begrünen.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dacheindeckung auszugestalten.

3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 50% der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig.

3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talseits
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschossigkeit nach der Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.

3.6 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig:
- Laubgehölzhecken
- transparente Holzzäune
- transparente Metallzäune
- begrünte Maschendrahtzäune.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

3.7 Die Vorgärten sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, gärtnerisch zu gestalten.

3.8 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.9 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 wasserdurchlässige Befestigungen (wie: Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster) zu verwenden.

Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind verkehrsberuhigt auszubauen.

3.10 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Im Rahmen einer Voruntersuchung, zu dem im Plangebiet vom Landesamt für Denkmalpflege vermuteten archäologischen Denkmal, wurden die tatsächlichen Bodenfunde dokumentiert. Die Freigabe des Gebietes erfolgte durch das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 15.09.1997.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gem. § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwassersatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

5.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, daß eine dezentrale Versickerung auf Wohngrundstücken in der Regel erlaubnisfrei ist.

5.3 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.

Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

5.5 Gemäß der nach § 10 HAltlastG geführten Altflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt sind derzeit keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich sowie den angrenzenden Flächen bekannt. Darüber hinaus liegen derzeit auch keine weiteren Hinweise auf andere Altablagerungen oder Altstandorte für den genannten Geltungsbereich vor.

Es besteht jedoch 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 nach § 19 HAltlastG unverzüglich das Staatliche Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle, der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

6. PFLANZLISTE

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Das zur Verwendung kommende Pflanzgut sollte den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (DdB) entsprechen.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

a) GROSSE LAUBBÄUME (Bäume I. Ordnung)

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen.

- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Fagus silvatica (Rotbuche) +
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) KLEINE LAUBBÄUME / GROSSTRÄUCHER (Bäume II. Ordnung)

Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einen * gekennzeichnet.

- Acer campestre (Feldahorn) *
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Corylus colurna (Baum-Hasel) *
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum) ++
- Sorbus aria (Mehlbeere) *+
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *+
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) *
- Sorbus torminalis (Elsbeere) *+

sowie standortgerechte einheimische Obstsorten. Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

c) STRÄUCHER

- Cornus sanguinea (Hartriegel) +
- Ligustrum vulgare (Liguster) ++
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder) +
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 -12 St.U.
- Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 -20 St.U.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
- Hochstamm mit Ballen 3 x v. 16-18 St.U.
- Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200
- Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150
- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150

Sträucher
- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 – 150
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

7. ANLAGE UND PFLEGE DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Hecken und Gebüschpflanzung (Randeingrünung)

Die Anpflanzung einer Hecken- und Gebüschpflanzung auf privater nicht überbauter Grundstücksfläche ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzschema anzulegen und zu unterhalten.

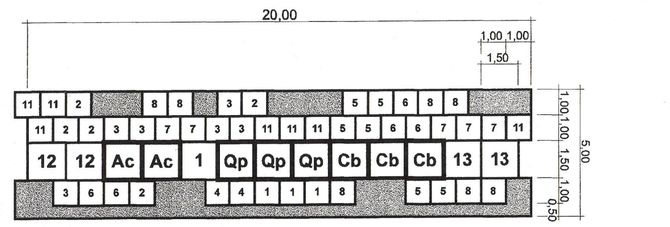
Die Pflanzung der hochstämmigen Laubbäume erfordert in den ersten Jahren einen Pfahl zur Standsicherheit. Für die Befestigung der Gehölze sind nicht imprägnierte Baumpfähle und als Anbindematerial Hanf- oder Kokosstricke zu verwenden. Letztere sind in Abständen auf zu engen Sitz hin zu überprüfen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiß, Wühlmäusen und Kaninchen zu schützen.

Die Gehölzschnittmaßnahmen sind möglichst plenterartig auszuführen, d.h. abschnittsweise Verzicht auf Gehölzrückschnitt während des üblichen Pflegeturnus (in etwa alle 5 - 8 Jahre).

8. PFLANZSCHEMA

Ac	Acer campestre (Feldahorn)
Cb	Carpinus betulus (Hainbuche)
Qp	Quercus petraea (Traubeneiche)
1	Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
2	Cornus mas (Kornelkirsche)
3	Cornus sanguinea (Hartriegel)
4	Corylus avellana (Wald-Hasel)
5	Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
6	Prunus mahaleb (Steinweichsel)
7	Prunus spinosa (Schlehe)
8	Rosa canina (Hundsrose)
9	Salix aurita (Ohrweide)
10	Salix caprea (Salweide)
11	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
12	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
13	Sorbus torminalis (Elsbeere)

Fläche für Spontanvegetation



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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -
Friedberg den 13.8.93

Siegel

Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 05.09.1994

Wöllstadt, den 29. MAI 1998 Siegel
Götz (Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 3.9.1996 und Fristsetzung bis zum 10.10.1996

Wöllstadt, den 29. MAI 1998 Siegel
Götz (Bürgermeister)

Beschluß der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 06.11.1997

Wöllstadt, den 29. MAI 1998 Siegel
Götz (Bürgermeister)

Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.11.1997 bis einschließlich 29.12.1997.

Wöllstadt, den 29. MAI 1998 Siegel
Götz (Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 05.03.1998

Wöllstadt, den 29. MAI 1998 Siegel
Götz (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 29.05.1998

Wöllstadt, den 29. MAI 1998 Siegel
Götz (Bürgermeister)

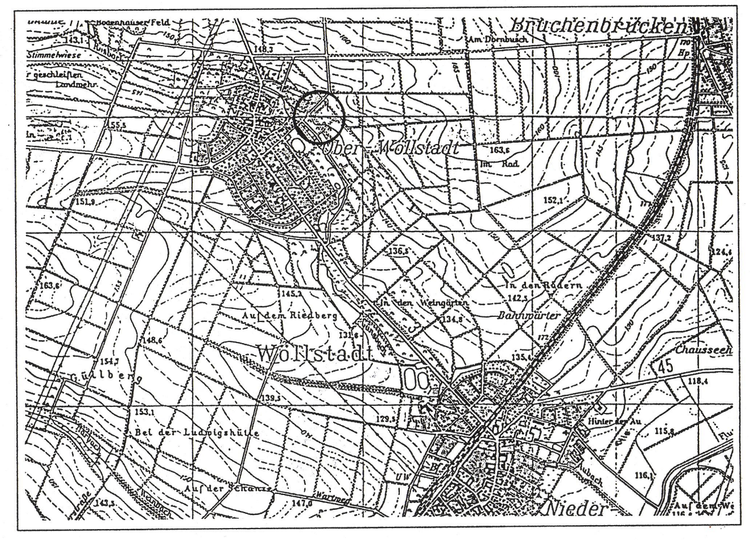
ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
(0,7)	Geschoßflächenzahl - GFZ
o	offene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - unversiegelter Weg
	Straßenbegrenzungslinie
	nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzung von einem Baum
	vorhandene Grundstücksgrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - hier: Abfall -

GEMEINDE WÖLLSTADT
ORTSTEIL OBER-WÖLLSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. OW/6 "ILBENSTÄDTER WEG"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08

Planungsstand: **Februar 1998**

ORIGINAL - GEMEINDE