

Zeichnerische Festsetzungen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

- Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
 - Zahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 3.3)
 - Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1)
 - Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2)
 - Bauweise (s. Ziff. A. 4.)
- Art der baulichen Nutzung** (s. Ziff. 1.1.1) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 19, 20, 21a BauNVO)
 - Grundfläche

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (s. Ziff. 1.1.3) von 0,4 zulässig.
 - Geschossfläche

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossfläche (s. Ziff. 1.1.4) von 0,7 zulässig.
 - Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. 1.1.2) zulässig.

Zusätzlich zu der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist je Gebäude ein Staffelgeschoss gem. §2 Abs. 5 HBO zulässig.
- Bauweise** (s. Ziff. 1.1.5) (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)
 - Innerhalb der Baugrenzen gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte offene Bauweise.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2m überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 14 BauNVO)
 - Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind Stellplätze gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO zulässig.
 - Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsanlagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0 m zu errichten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Insektenschonende Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
 - Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Bei Fenstern und / oder Glasfassaden mit mehr als 3 m² Fläche, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, dass geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:
 L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
 $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. Bürosräume u.Ä.
 $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:
 $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

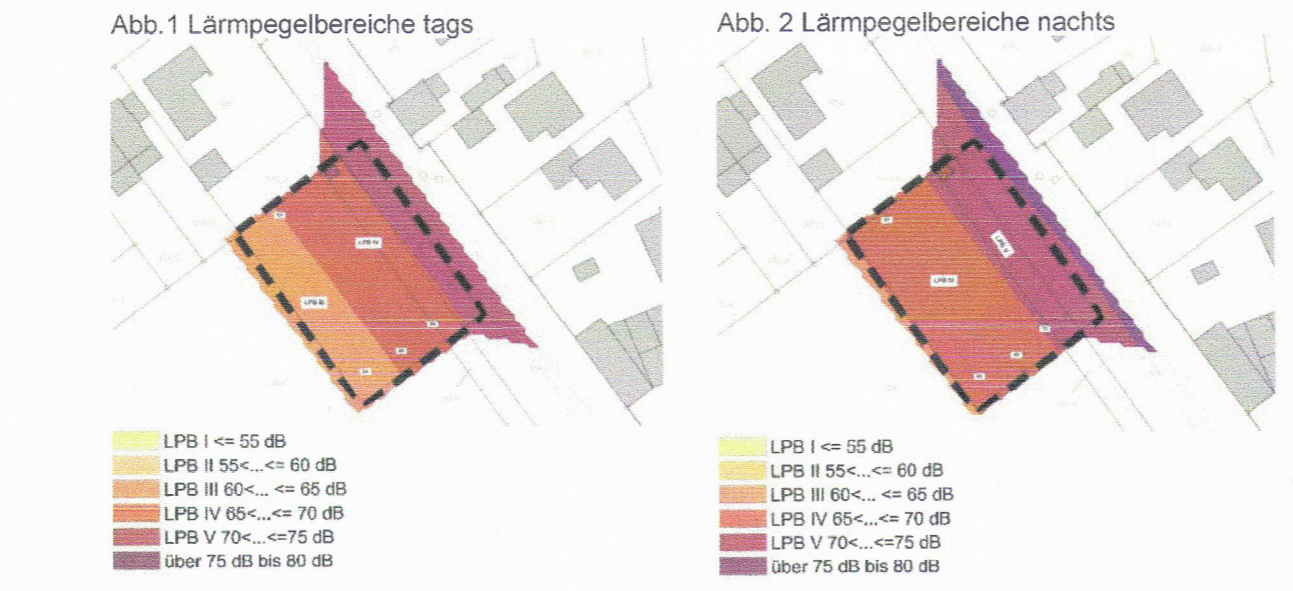
Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V.). Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{Lu} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen Abb. 1 und Abb. 2 für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] heranzuziehen.

In Räumen im LPB \geq IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivbauweise) hergestellt wird.



12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 03.08.2020
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Stellplätze

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

C Hinweise

- Stellplatzsatzung**

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Bodendenkmäler**

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.
- Artenschutz**
 - Insektenschonende Beleuchtung

Es wird empfohlen, in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten bzw. ihre Dauer auf ein Minimum zu reduzieren.
 - Bauzeitenregelung für Rodungs- und Fällarbeiten

Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen hat ausschließlich in der Phase vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen.

Im Zuge dieser Arbeiten ist auch die Abnahme und fachgerechte Neuanbringung von Nistkästen vorzunehmen.
 - Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Um vermehrte Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und / oder Glasfassaden zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (s. Ziff. A. 9.2).

Leicht umsetzbare Maßnahmen sind etwa:

 - Horizontale Markierungen / Bedrucken des Glases.
 - Verwendung transluzenter Gläser.
 - Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen.

Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und wird daher nicht empfohlen.

- Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellenschutzgebiete:

Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk

 - Qualitative Schutzzone I

Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim

 - Quantitative Schutzzone D

Die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten.
- Niederschlagswasser**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei geplanten Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich planter Baupflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)
- Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hessen I S. 378)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)
- Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)
- Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hessen I S. 602)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hessen I S. 618)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 durch die Gemeindevertretung am ..**17.08.2022**..

OFFENLAGEBESCHLUSS
 durch die Gemeindevertretung am ..**29.06.2022**..

BEKANNTMACHUNG
 der Offenlegung im Entwurf am ..**2.7.2022**..

OFFENLAGE
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..**14.7.2022**.. bis einschließlich ..**13.08.2022**.. von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..**14.08.2022**.. aufgefördert.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..**1.7.2022**.. von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..**14.08.2022**.. aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS
 durch die Gemeindevertretung am ..**26.08.2022**..

AUSFERTIGUNG
 Es wird bestätigt, dass

- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. OW/13 „Im krummen Gewinn“ dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt vom ..**26.08.2022**.. zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wöllstadt, den ..**14.10.2022**..
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
 Der Satzungsbeschluss wurde am ..**14.10.2022**.. bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wöllstadt, den ..**14.10.2022**..
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
 Bürgermeister

IN DER WETTERAU
Wöllstadt

Bebauungsplan OW/13
"Im krummen Gewinn"

Gemeinde Wöllstadt

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- Satzung -
 Stand: 12.08.2022

blfp®

blfp planungs gmbh
 Straßheimer Str. 7 | 61169 Friedberg