

# Textliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 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.

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

1.3 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, breittufig verlegtes Pflaster) zu verwenden.

1.4 Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Diese Gehölze können auf die festgesetzte Mindestbegrünung angerechnet werden.

1.5 Die auf den nicht baulich genutzten Grundstücksflächen befindlichen Gehölze sind ebenfalls nach Möglichkeit zu erhalten. Diese Gehölze können auf die festgesetzte Mindestbegrünung angerechnet werden.

## 2. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Das zur Verwendung kommende Pflanzgut soll 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 sylvatica (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 / Großsträucher (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 einem \* gekennzeichnet.

Acer campestre (Feldahorn) \*, Alnus glutinosa (Schwarzalre), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche) \*, Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Wald-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel) \*, Crataegus laevigata (Rotdorn) \*, Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus mahaleb (Steinweißel), Rhamnus frangula (Faulbaum) \*\*, Sorbus aria (Mehlbeere) \*\*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) \*, Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) \*, Sorbus terminalis (Eisbeere) \*, Salix alba (Silberweide) \*

c) Sträucher  
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Cornus sanguinea (Hartriege) \*, Ligustrum vulgare (Liguster) \*\*, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) \*, Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Chweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder) \*, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wölliger 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.

d) Ranker- und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung (Exposition), die Oberflächenbeschaffenheit der Wand (Griffigkeit) sowie die kleinräumigen Temperaturen für die Wuchseigenschaften maßgebend. Vor allem im Hinblick auf die bauphysikalischen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:

- Südwände mit blattwerfenden, sommergrünen Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf) und hohe Einstrahlungsenergie im Restjahr
- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsenergie)

Um dauerhaftes Gedeihen zu gewährleisten, sollten die Pflanzen mindestens 50 cm vor der zu begrünenden Wand in einen ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgängigen Pflanzstreifen gesetzt werden. Es muss ungehinderter Luft- und Wasserzutritt möglich sein. Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

Selbstklimmer  
Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) \*\*, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungferrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen  
Actinidia-arguta (Strahlengrifle), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) \*\*, Clematis-Arten \*\*, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter) +, Parthenocissus quinquefolia (Jungferrebe), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) \*\*

e) Extensive Dachbegrünung  
Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

Extensivbegrünung für Flachdächer: Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

3. Textliche Hinweise  
3.1 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes 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 das Regierungspräsidium (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, die Gemeinde Wöllstadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

3.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

# 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. Januar 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. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

## Verfahren

Änderungsbeschluss am 15.06.2016 durch die Gemeindevertretung.

Wöllstadt, den 04. Okt. 2016



*A. Roskon*  
Roskon  
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.07.2016 bis einschließlich 15.08.2016.

Wöllstadt, den 04. Okt. 2016



*A. Roskon*  
Roskon  
(Bürgermeister)

Als Planänderung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 27.09.2016.

Wöllstadt, den 04. Okt. 2016



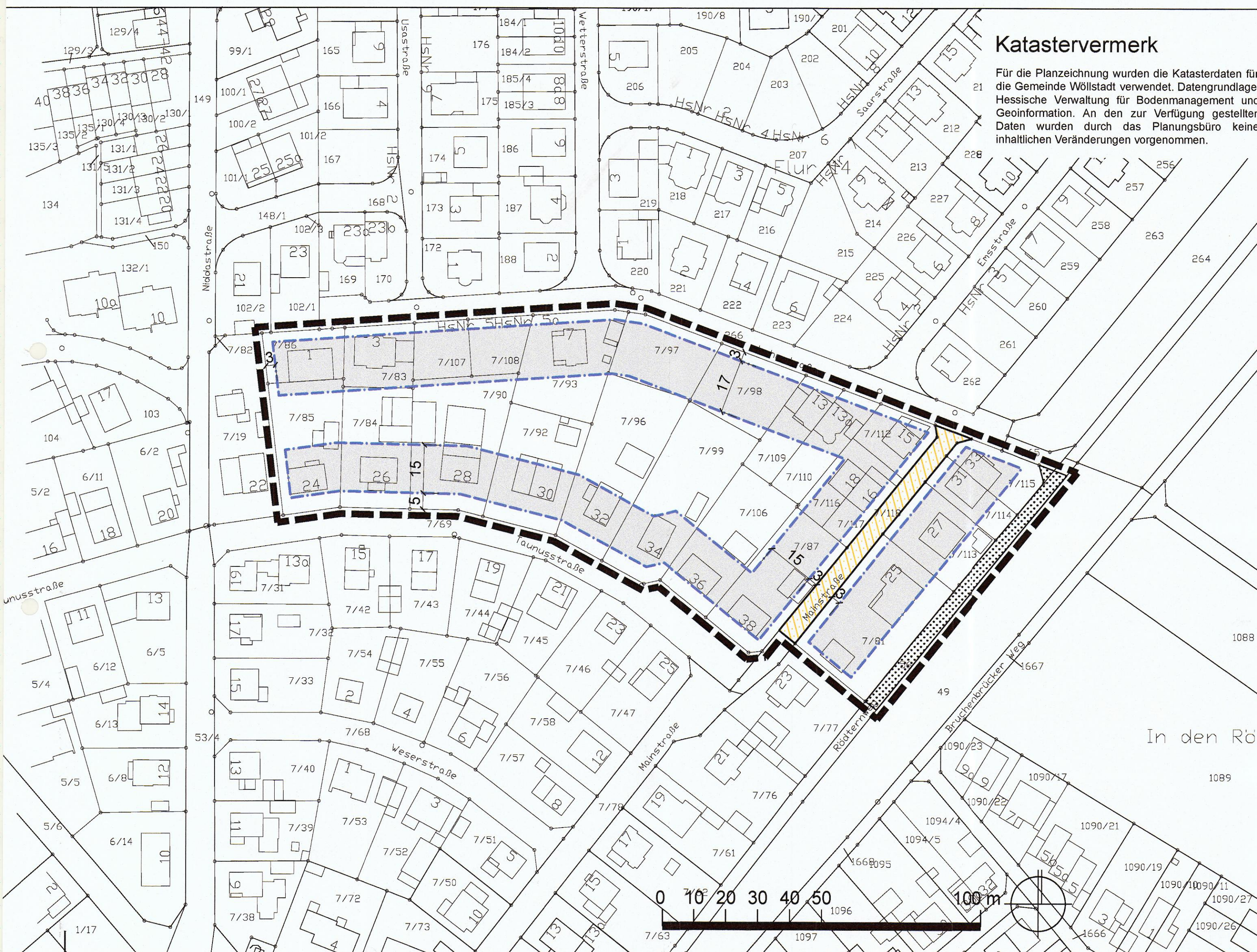
*A. Roskon*  
Roskon  
(Bürgermeister)

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2016. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde die Planänderung rechtskräftig.

Wöllstadt, den 04. Okt. 2016



*A. Roskon*  
Roskon  
(Bürgermeister)



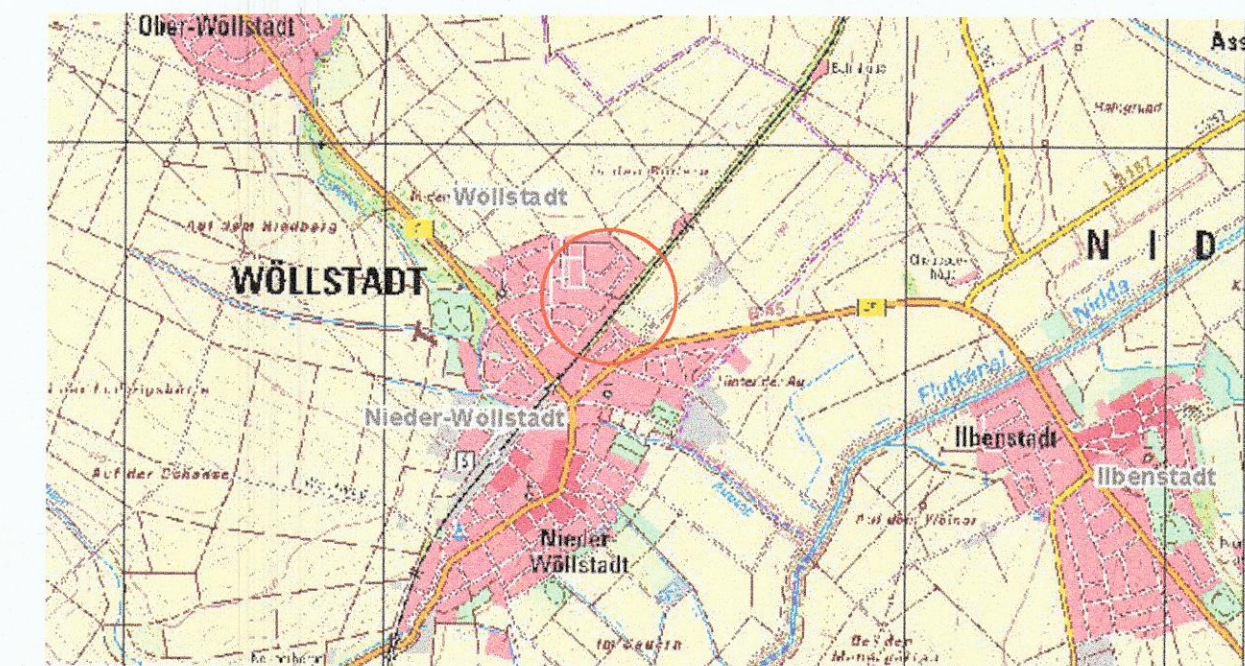
### Katastervermerk

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.

### Zeichenerklärung

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unversiegelter Weg
	Straßenbegrenzungslinie
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorhandenes Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

# Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt Einfacher Bebauungsplan NW 15 "Taunusstraße / Lahnstraße" mit 1. Änderung 2016



### Hinweis:

Die 1. Änderung ersetzt die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des mit Aufstellungsbeschluss vom 6.3.1996 im Jahr 2003 rechtskräftig gewordenen einfachen Bebauungsplans NW 15. Die Begründung zu der Planung von 1996 / 2003 behält neben der Begründung zur 1. Änderung für die nicht geänderten Inhalte ihre Gültigkeit.

**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: August / Okt. 2016