

Rechtsgrundlagen

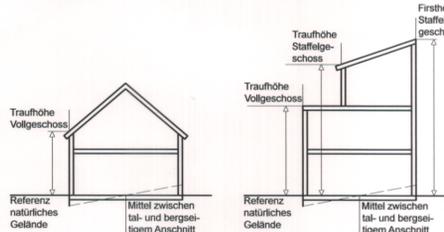
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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 das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes als Bezug 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 mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 2.3 Die zeichnerisch festgesetzten kleinen öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche 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 wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfüßig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen) zu verwenden.
- 3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 3.1 In den WA-Gebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 45 Grad zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

Von dieser Festsetzung sind Gebäude in Passivenergiebauweise befreit, die der Förderrichtlinie zum KfW-Energiehaus 40 entsprechen.

- 3.2 Als Einfriedungen sind einheimische Laubgehölzhecken und transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.
 - 3.3 Die Vorgärten sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, gärtnerisch zu gestalten.
- 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 Angeregt wird die barrierefreie Ausführung der baulichen Anlagen. Die Vorgaben der Bauordnung und die DIN-Vorschriften in ihrer aktuellen Fassung sind zu berücksichtigen.
 - 4.5 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.
 - 4.6 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.
 - 4.7 Im Sinne der Energieeffizienz sollte das Außenwand-Volumen-Verhältnis (A/V Verhältnis) der Gebäude maximal 0,65 betragen.
 - 4.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine römische Siedlung. Durch die Bebauung würde das Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDschG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität von archäologischen Befunden zu sichern und zu einer denkmalrechtlich genehmigten Entwicklung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HDschG (Zustimmung oder Verweigerung zur Entwicklung des Baugebiets) zu gelangen, ist eine archäologische Untersuchung und Sicherung der Funde gemäß § 18 Abs. 1 HDschG erforderlich. Deren Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen und ggf. zusammen mit anderen Erschließungskosten umlegungsfähig.
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. Abgesehen von der Belastung durch eine eventuelle Baunterbrechung entstehen dem einzelnen Bauherrn in der Regel keine Kosten für die Sicherung der Funde.
 - 4.9 Es besteht 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 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.
 - 4.10 Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet von einem mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld überlagert wurde, in dem Aufschlussarbeiten stattgefunden haben. Eine genaue Lokalisierung dieser Arbeiten ist nicht möglich. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen, im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde, zu treffen.

- 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 von 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.

Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Gemeinde Wöllstadt, Stand Januar 2012, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 29. Oktober 2009.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Dezember 2011 und Januar 2012 mit Anschreiben vom 5. Dezember 2011. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 28. Mai 2013.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17. Juli 2013 bis einschließlich 26. August 2013.

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Gemeindevertretung am 09. Dezember 2013.

Wöllstadt, den 28. Juni 2014



A. Roskonj
Roskonj
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 28. Juni 2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wöllstadt, den 28. Juni 2014



A. Roskonj
Roskonj
(Bürgermeister)



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,7	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O	offene Bauweise
--- ---	Baugrenze
[grau]	überbaubare Grundstücksfläche
[weiß]	nicht überbaubare Grundstücksfläche
[gepunktet]	öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
[grün]	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
[grün]	öffentliche Grünfläche
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	vorhandene Flurstücksgrenze
[Dach]	vorhandenes Gebäude

**Gemeinde Wöllstadt
Ober-Wöllstadt
Bebauungsplan OW 8
"Ilsenstädter Weg II"**

