F E S T S E T Z U N G E N nach der 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 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6,7 und 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im gesamten Plangebiet ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung (Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im gesamten Plangebiet sind bei Wohngebäuden gem. §6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO maximal 3 Wohnungen je Wohnhaus zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

2.1 Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen im Mischgebiet sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze und der durch andere Festsetzungen gesicherten Anpflanzungen, zu zwei 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 jedem Grundstück ist pro angefangene 100 qm versiegelte / teilversiegelte Grundstücksfläche ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. 16-20 cm Stammumfang.

2.4 In der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die im Plan im Bereich der südöstlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine 5 m breite Hecke aus Arten der Pflanzlisten anzulegen. Die Pflanzen sind im Abstand von 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen.

Die Pflanzung darf für die erforderliche Grundstückszufahrt/ -zugang bis zu einer Breite von max. 3,50 m unterbrochen werden. In diesem Bereich ist nur eine Grundstückszufahrt pro Baugrundstück zulässig.

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

3.1 In dem Mischgebiet sind als Dachform für die Hauptgebäude Sattel-, Pult- oder Walmdächer vorgeschrieben. Garagen sind hiervon ausgenommen.

Dächer von Hausgruppen oder Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

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

Dächer von Hausgruppen oder Doppelhäusern sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zwingend extensiv zu begrünen.

Dächer von Hausgruppen oder Doppelhäusern sind mit gleicher Dacheindeckung auszugestalten.

3.4 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 2/3 der Dachlänge einnehmen.

3.5 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) darf - bezogen auf das natürliche Gelände gemessen in der Mitte des Grundstücks talseits
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig.

3.6 Als Straßeneinfriedungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche oder Liguster, siehe Pflanzliste) oder transparente Holz- und Metallzäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. 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 Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.9 Hauswände ohne Fensteröffnungen und mit einer Mindestgröße von 20 qm sowie Garagenwände sind zu beranken.

3.10 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.

3.11 Für die Vorfelder von Sammelgaragen ist eine Gestaltung mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten vorgeschrieben.

4. ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 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.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben (s. Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit).

4.3 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.4 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.

4.5 Gemäß 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 unverzüglich das Staatliche Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle, der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.6 Das Plangebiet liegt im Sicherungsbereich der Oberhessischen Heilquellen, in dem Aufgrabungen und Bohrungen über 5m Tiefe unter Flur genehmigungsbedürftig sind.

4.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gemäß Denkmalschutzgesetz 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. PFLANZLISTE

Einzelne Gehölze sind mit ++ als giftig und + als 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) *
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Fagus silvatica (Rotbuche) +
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Prunus avium (Vogel-, Süßkirsche)
- 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 einen * gekennzeichnet.

- Acer campestre (Feldahorn) *
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
- 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

- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel) +
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster) ++
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum) ++
- Rosa canina (Hundsrose)
- 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.

d) RANKER UND KLETTERPFLANZEN für Fassaden, Garagen etc.

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

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

Um dauerhaftes Gedeihen zu gewährleisten, sollten die Pflanzen mindestens 50cm vor der zu begrünenden Wand in einen ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgängigen Pflanzstreifen gesetzt werden. Es muß ungehinderter Luft- und Wasserzutritt möglich sein.

Selbstklimmer

- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu) ++
- Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernrebe)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

- Actinidia-arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++
- Clematis-Arten ++
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Geißblätter) +
- Parthenocissus quinquefolia (Jungfernrebe)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen) ++

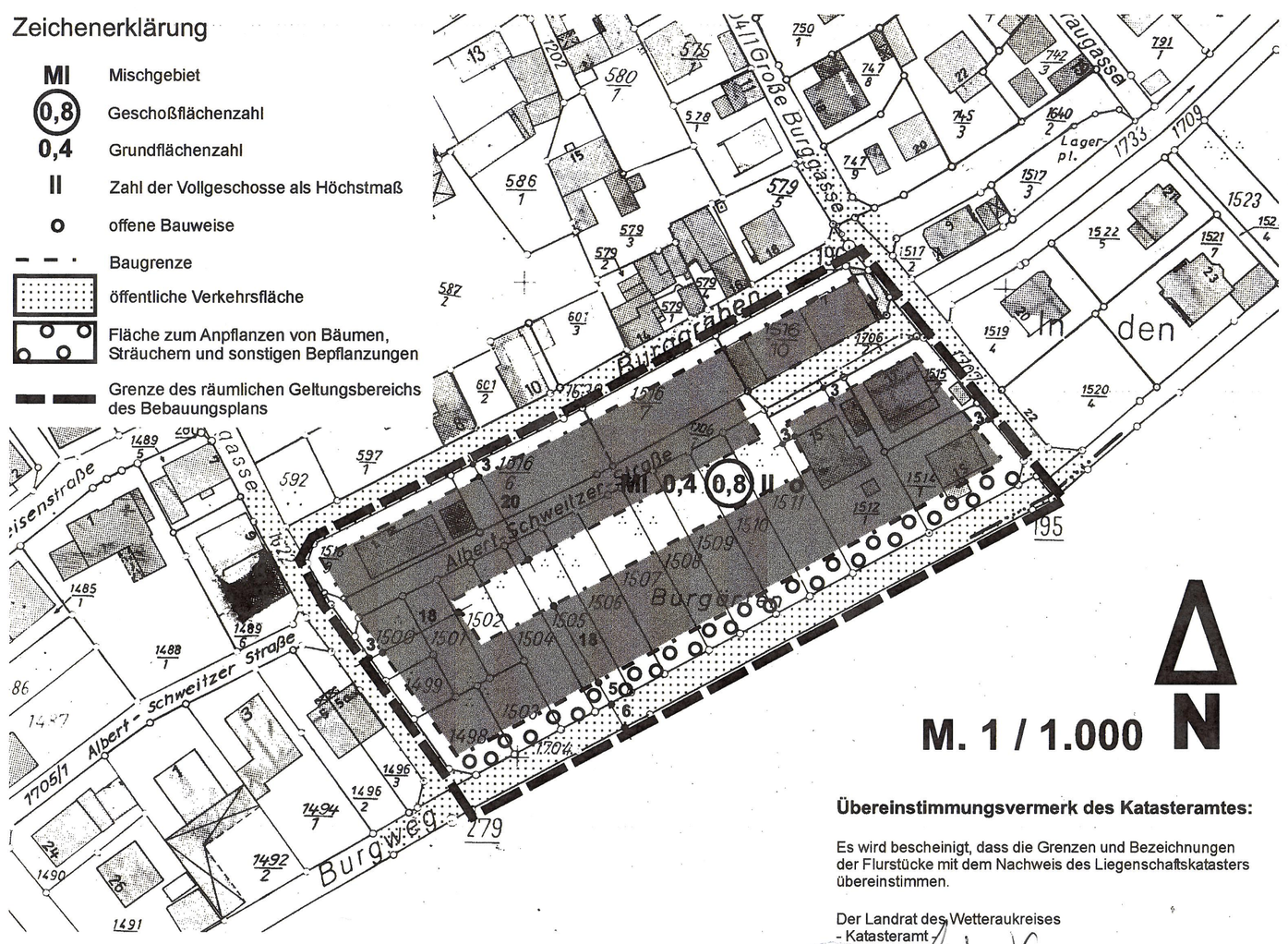
e) EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

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.

- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

Zeichenerklärung

- MI Mischgebiet
- (0,8) Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



M. 1 / 1.000

N

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:

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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -

Siegel Friedberg den 12. Juli 2000

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES

Verfahrensvermerke

Aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 30.09.1998

Siegel Wöllstadt den 04. Juli 2000

Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 06.04.1999 bis 05.05.1999

Siegel Wöllstadt den 04. Juli 2000

Beschluss der Gemeindevertreterversammlungzur öffentlichen Auslegung des Entwurfs am 15.03.2000.

Siegel Wöllstadt den 04. Juli 2000

Offenlage der Planung gem § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 17.04.2000 bis einschließlich 22.05.2000. Die Träger wurden mit Schreiben vom 07.04.2000 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel Wöllstadt den 04. Juli 2000

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 20.06.2000

Siegel Wöllstadt den 04. Juli 2000

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 07.07.2000. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Siegel Wöllstadt den 04. Juli 2000

Gemeinde Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt
Bebauungsplan Nr. NW / 16
"An dem Burggraben"

Büro Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 - 58 21 06
Fax. 06101 - 58 21 08

Bearbeitungsstand: Juni 2000

Original