

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schmalwiesenweg" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 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).

1.2 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).

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.

Die Flächen von wasserdurchlässig befestigten Erschließungsanlagen sind nicht auf die GRZ₂ anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

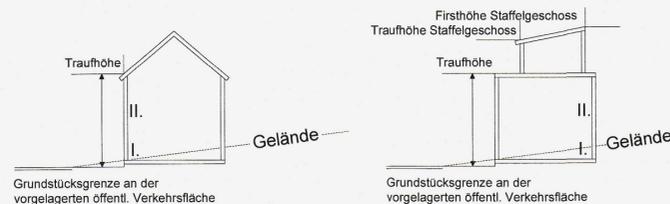
1.5 Für unter der Geländeoberfläche (Oberkante der vorgelagerten Verkehrsfläche des Schmalwiesenwegs) errichtete bauliche Anlagen ist als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen zulässig. (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.6 Oberirdische Gemeinschaftsstellplätze sind lediglich in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.7 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).

Bezugspunkt für die Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.



2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

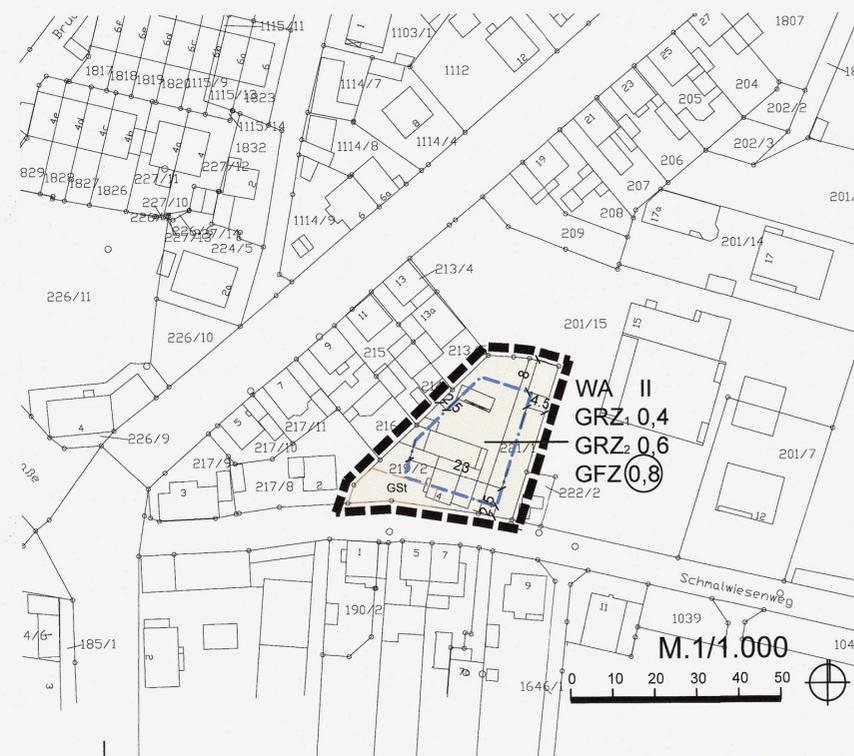
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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.

2.2 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, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

KATASTERÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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.



3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Als Einfriedungen sind einheimische Laubgehölzhecken und transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.

3.2 Ein Staffelgeschoss muss generell allseitig einen Rücksprung von mindestens 1 m einhalten.

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 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.

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 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, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen.

4.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt 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 die Gemeinde, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.6 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die geltenden Vorgaben sind zu beachten.

4.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung von 1.600 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.

5. Vorgaben zu Anpflanzungen

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten.

6. Hinweise zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Bei Abrissarbeiten und Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogel- und Fledermausarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet / Vorhaben

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ₁ 0,4 GRZ 1 - Grundflächenzahl Gebäude

GRZ₂ 0,6 GRZ 2 - Grundflächenzahl incl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

0,8 GFZ - Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

Gst Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung am 24. September 2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29. September 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertreterversammlung hat in der Sitzung am 24. September 2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29. September 2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. Oktober 2018 bis einschließlich 12. November 2018 öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 02. Oktober 2018 und Fristsetzung zum 12. November 2018.

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen sowie die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 26. März 2019 gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Siegel Roskoni
(Bürgermeister) Wöllstadt, den 28.03.2019

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Siegel Roskoni
(Bürgermeister) Wöllstadt, den 28.03.2019

Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 04. April 2020 ortsüblich **bekanntgemacht**. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan **in Kraft** getreten.

Siegel Roskoni
(Bürgermeister) Wöllstadt, den 06.04.2020

Gemeinde Wöllstadt Ortsteil Nieder-Wöllstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schmalwiesenweg“

