

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.
- 1.4 Die Flächen von wasserdurchlässig befestigten Erschließungsanlagen sind nicht auf die GRZZ anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.5 Garagen sind lediglich in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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.

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.

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 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird. Jede Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen ist. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die punktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber, der mittelalterlichen Siedlung oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

- 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 liegt in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ und in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die damit verbundenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Die in der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Fläche für den Hochwasserschutz 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.

- 4.8 Da Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 4.9 Durch die erforderlichen Auffüllungen und baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Niederschlagswasser und sonstige Abwässer zugeleitet werden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen auf dem beplanten Grundstück sicherzustellen.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

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

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. Die erforderlichen Kontrollen bei notwendigen Eingriffen innerhalb der Brut- und Setzzeiten sind zu dokumentieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

PRÄAMBEL

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan OW/12 "Gießener Straße" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung am 25. Mai 2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02. Oktober 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertreterversammlung hat in der Sitzung am 29. September 2020 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02. Oktober 2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 12. Oktober 2020 bis einschließlich 13. November 2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 06. Oktober 2020 und Fristsetzung zum 13. November 2020.

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen sowie die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28. September 2021 gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.



Siegel

Wöllstadt den

Roskonig
(Bürgermeister)



Siegel

Wöllstadt den

Roskonig
(Bürgermeister)



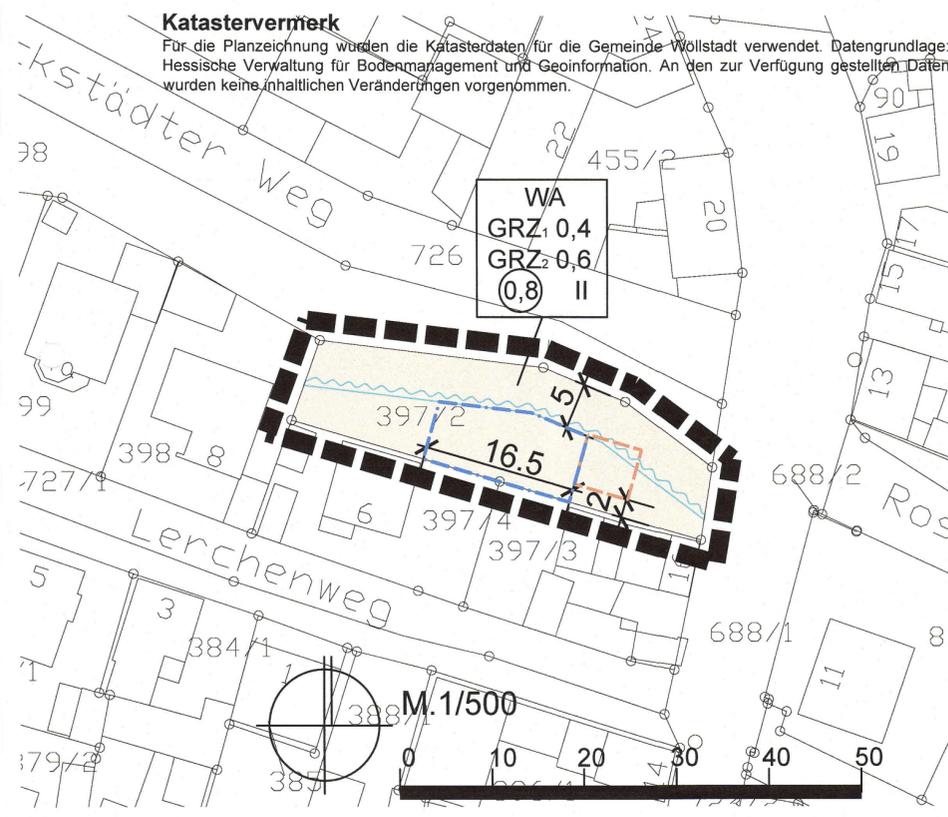
Siegel

Wöllstadt den 20.12.2021

Roskonig
(Bürgermeister)

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.

Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 18.12.2021 ortsüblich **bekanntgemacht**. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan **in Kraft** getreten.



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ₁ 0,4 GRZ 1 - Grundflächenzahl

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

(0,8) GFZ - Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

— — — — — Baugrenze

☐ überbaubare Grundstücksfläche
☐ nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

☐ Fläche für Garagen

☐ Fläche für den Hochwasserschutz

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

☐ vorhandene Bebauung

☐ vorhandene Flurstücksgrenze

Gemeinde Wöllstadt - OT Ober-Wöllstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan OW/12 „Gießener Straße“



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
Stand Juni 2021