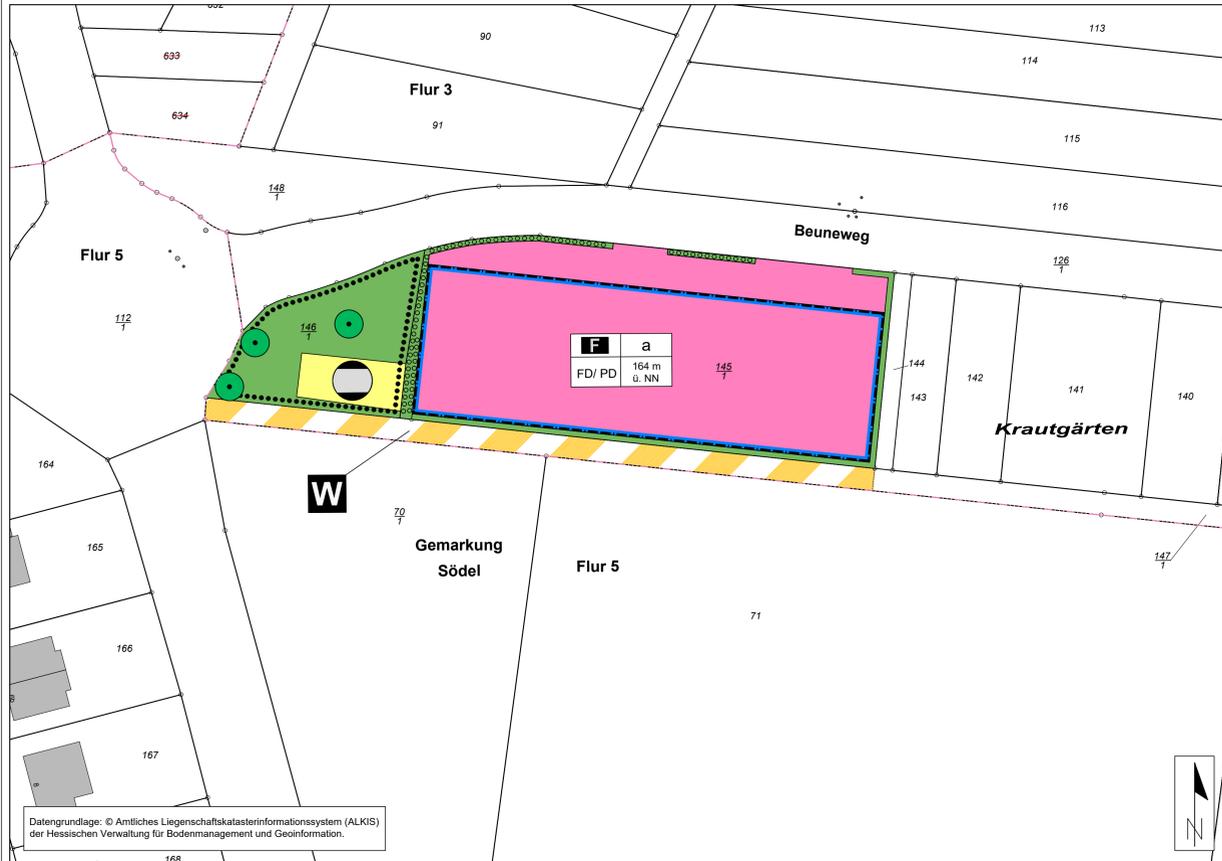


Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Södel



Datengrundlage: © Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 5 BauGB)

F Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

F	a
FD/ PD	164 m ü. NN

Feuerwehr	abweichende Bauweise
Dachformen PD = Pultdach FD = Flachdach	Firsthöhe in Metern über Normalnull

3. Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

W Verkehrsfläche
Besondere Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Gas

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Fläche mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Flurstücksgrenze und -nummern

Flurgrenze

Flurnummer

Flur 5

Flurnummer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.
1.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrstützpunktes.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen sozialer Zwecke zulässig:

- alle für den Betrieb der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erforderlichen Einrichtungen und Gebäude sowie Funktionsräume und -flächen,
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die oben genannte Nutzung verursachten Bedarf,
- sowie Besucherparkplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

Höhe der baulichen Anlage (in Metern):

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird bei dem Gerätehaus (Fahrzeughalle) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 165 m über Normalnull (NN) und bei den Verwaltungs- und Sozialräumen auf max. 163 m über NN festgesetzt.

Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Übungspodeste, Leiter, Belüftungsanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen, für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) S. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckstimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Wirtschaftsweg ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten.

6. Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Sie ist von Bebauung freizuhalten und dient dem Erhalt sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
7.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Fläche von mind. 520 m² für Stellplätze und ihre Zufahrten mit Fugenpflaster wasserdurchlässig zu befestigen.

7.3 Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende offene Landschaft soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Leuchten-Gehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein. Den Empfehlungen des Leitfadens „Nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ISBN 978-3-89274-400-9) ist bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung Folge zu leisten.

8. Pflanzgebote und -bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

8.1 Die im zeichnerischen Teil des Plans enthaltenen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind flächendeckend und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist pro 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen (Qualität 2x verpflanzt, H 60-100 cm). Die Pflanzfläche ist während der Bauphase durch Abzäunung gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

8.2 Bei Anpflanzungen sind bei mindestens 80% der Bepflanzung Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartrieel
<i>Corylus avellana</i>	Hassel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigiffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

8.3 Die nicht überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. 30% dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen nach Maßgabe der Pflanzliste zu bepflanzen.

9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Der Umfang des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT 2020b) durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt.

Rechnerisch ergibt sich demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 47.731 Wertpunkten. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus dem Ökotoke der Gemeinde Wölfersheim. Dafür wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Berghheimer Wald“ herangezogen.

Die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Berghheimer Wald“ wurde auf Antrag der Gemeinde Wölfersheim mit Bescheid vom 30.10.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt (Aktenzeichen 4.1.2/24.5-1208).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. Dachgestaltung gem. § 91 (1) Nr. 1 HBO

1.1 In der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind die verbindlichen Dachformen Flachdach oder Pultdach zulässig.

1.2 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 30°.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Übungspodeste, Leiter, Belüftungsanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie). Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4 Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glänzende oder reflektierende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

1.5 Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Einfriedungen gem. § 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2 m sowie als Hecke zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.

3. Werbeanlagen gem. § 91 (1) Nr. 1 HBO

3.1 Die Werbeanlage ist als selbstständige bauliche Anlage zulässig. Sie darf 20% der Wand vor der sie aufgestellt ist nicht überschreiten.

3.2 Auf dem überbaubaren Grundstück höchsten drei Werbefahnen in einer Höhe von bis zu 6,50 m zulässig.

3.3 Eine Mastwerbeanlage (Pylon) in einer Höhe von bis zu 12 m ist auf dem überbaubaren Grundstück zulässig.

3.4 Unzulässig sind: Werbeanlagen mit

- wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf dem Dach und
- Fremdwerbung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE

1. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung einer bauzeitigen Störung und Individuenverlusten von Brutvögeln ist der Beginn der Bautätigkeiten (inklusive Baufeldräumung und Gehölzentnahmen) außerhalb der Brutperiode (Mitte März bis Mitte August) vorzusehen. Nach Aufnahme der Bautätigkeiten muss die Bauphase unterbrechungsfrei fortgeführt werden. Sollte es in der Brutperiode zu Bauunterbrechungen länger als zwei Wochen kommen, ist eine Wiederaufnahme der Bautätigkeiten erst nach Ende der Brutperiode möglich (REGIOKONZEPT GM&H & Co. KG 2020a).

3. Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter (oder zukünftig versiegelter) Böden.

4. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 HDschG, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Vorentwurf

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzieneverordnung (PlanZV)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung Gemeindevertretung vom 02.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Gemeindegemeinde Wölfersheim vom in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am als Sitzung beschlossen.

Wölfersheim, den Der Bürgermeister

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

Wölfersheim, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Wölfersheim, den Der Bürgermeister



Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“

Vorentwurf

Bearbeitet: B. Eng. M. Euser
Originalgröße: 1.221 mm x 650 mm
Maßstab: Plankarte 1:500
Übersicht 1:25.000

Hintergrund: ALK, DTK
Stand: Januar 2021

Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 9 89 36-40
Fax: (06036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de

