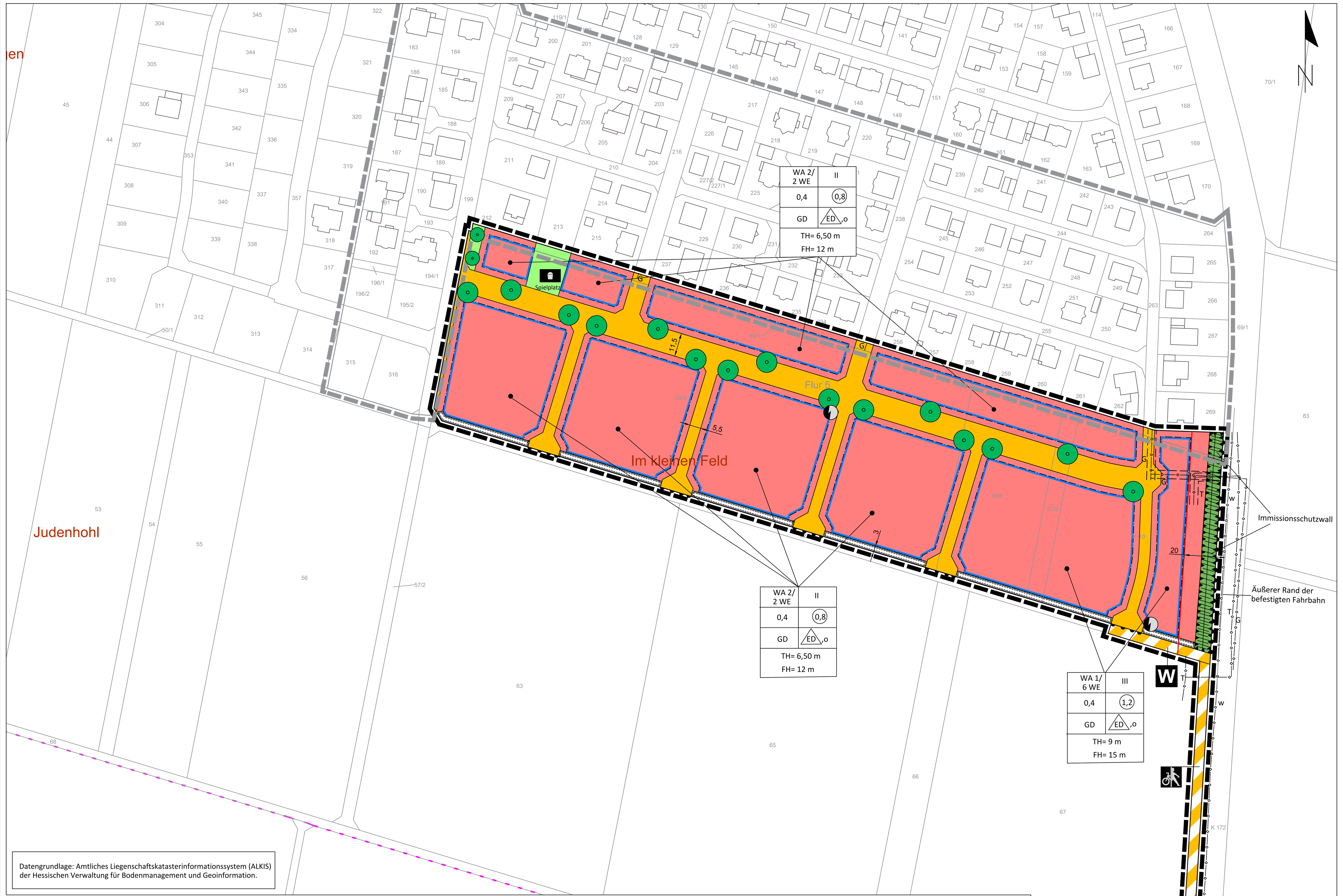
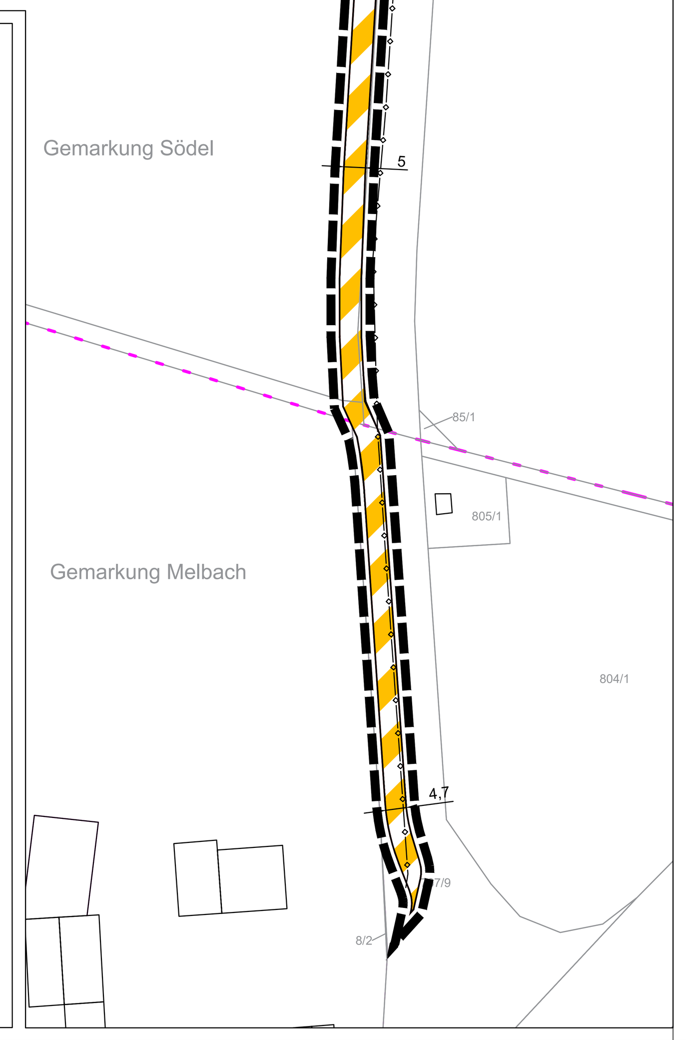
Gemeinde Wölfersheim, Gemarkungen Södel und Melbach
Bebauungsplan "Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA"



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



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1/ 6 WE	III	Art der baulichen Nutzung/ Wohneinheit	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GD	ED ,o	Dachform	Bauweise
TH= 9 m		maximale Traufhöhe (in Metern)	
FH= 15 m		maximale Firsthöhe (in Metern)	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - o – Offene Bauweise
   - ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
   - GD – Geneigte Dachflächen zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
   - W – Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Private Grünflächen
   - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
   - Anlagenbestimmung: Immissionsschutzwall
   - Öffentliche Grünflächen
   - Spielplatz – Zweckbestimmung: Spielplatz

   - Anpflanzen: Bäume ungefähre Lage, genaue Lage Ausführungsplanung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - 65 – Flurstück/ Flurstücksnummer
   - Gebäude
   - Gemarkungsgrenze
   - 3 – Maßlinie/ Maßzahl (in Metern)

8. Nachrichtliche Übernahme
   - Geltungsbereich Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA"

- T – Telekom- Leitung ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich
- W – Fernwasserleitung ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich
- G – Erdgasleitung ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Elektrizität geplante Trafostation
- Äußerer Rand der befestigten Fahrbahn (Vermessen, 2020)
- Bauverbotszone Kreisstraße (K) 172, 20 m

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1. Der überbaubare Bereich des Geltungsbereichs ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Im festgesetzten Wohngebiet sind die im § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1und 3 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO

2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich sind die Werte der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.2. Höhe baulicher Anlagen:

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Oberkante (OK) Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschossdecke. Die Höhenlage der baulichen Anlagen darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Bei bis zu II geschossigen Einzel- und Doppelhäusern ist die Traufhöhe mit 6,50 m (siehe Planeintrag) als Höchstmaß festgesetzt, die Firsthöhe mit 12,00 m (siehe Planeintrag) als Höchstmaß festgesetzt.

Bei bis zu III geschossigen Mehrfamilienhäusern ist die Traufhöhe mit 9 m (siehe Planeintrag) als Höchstmaß festgesetzt, die Firsthöhe mit 15 m (siehe Planeintrag) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der Oberkante öffentlicher Verkehrsflächen (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist an der gleichen Messstelle zu nehmen. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt anzuhalten.

Bei der Errichtung von zurückversetzen Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Nicht berücksichtigt werden aufgesetzte Brüstungen oder Geländer.

2.3. Zahl der Vollgeschosse:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird bei den Einzel- und Doppelhäusern die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu II festgesetzt. Bei den Mehrfamilienhäusern wird die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu III festgesetzt.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

3.1. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO festgesetzt.

3.2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

4. Höchstzulässig Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

4.2. Voraussetzung ist, dass der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.

4.3. Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus, die Doppelhaushälften und die Mehrfamilienhäuser.

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

5.1. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ befindet sich entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.

6. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

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

6.2. Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Im Bereich des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine entsprechende Signatur für Elektrizität eingetragenen Standorts für eine Trafostation dürfen bauliche Anlagen zur allgemeinen Versorgung mit Elekriziät die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten.

8. Flächen, die mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen besteht ein 4 m breites Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9.1. Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen:

Entlang der Haupterschließungsachse sind zur Gliederung und Verkehrsberuhigung des Straßenraumes mindestens 15 standortgerechte Laubbäume (gemäß Artenliste) beidseitig versetzt zu pflanzen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die ungefähre Lage der Baumstandorte dargestellt. Die genaue Lage wird im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert.

Es sind folgende Qualitäten zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm für großkronige Bäume und Stammumfang 14-16 cm für mittel- und kleinkronige Bäume.

Die Baumscheiben, die von Versiegelung freizuhalten sind, sollen 5 m² nicht unterschreiten.

9.2. Ortsrandeingrünung:

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche der südlich gelegenen Grundstücke ist zum Außenbereich hin eine Bepflanzung mit Sträuchern in einer Breite von mindestens drei Metern durchzuführen. 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.

9.3. Begrünung der Baugrundstücke:

In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Um die Durchgrünung des Gebietes zu unterstützen, ist auf jedem Grundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (gemäß Artenliste) oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

9.4. Dachbegrünung:

Flachdachgaragen sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

9.5. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

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

10.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

10.2. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Wege und Zufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10.3. Nicht überdachte PKW-Stellplätze, private Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

10.4. Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen 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.

10.5. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz einer Zisterne zuzuführen und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Überlaufwasser der Zisterne ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Fassungsvermögen der Regenwasserzisternen muss mindestens 30 l pro m² projizierte Dachfläche (nicht begrünte, überdachte Fläche) betragen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB

Rechnerisch ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf von 397.295 Wertpunkten. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim. Dafür wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Bergheimer Wald“ herangezogen.

12. Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

12.1. Aktive Immissionsschutzmaßnahme:

Entlang der östlichen Seite des Plangebiets zur K 172 hin ist ein 2, 50 m hoher Immissionsschutzwall zu errichten. Die Höhe des Immissionsschutzwalls bezieht sich auf das Fahrbahnniveau der K 172.

Der Immissionsschutzwall ist mit Sträuchern gemäß Artenliste im Raster 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen.

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

1. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als offene, transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.

2. Fassadengestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in hellen, gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind außerdem zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich und materialmäßig an das Hauptgebäude anzupassen sind. Die Fassaden von Doppelhäusern sind ebenfalls aufeinander abzustimmen.

3. Dachgestaltung

3.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 10° und höchstens 45°.

3.2 Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material (z. B. Tonziegel, Betondachsteine) in den Farben rot bis braun und grau bis anthrazit zu verwenden. Spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig.

3.3 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.4 Dachbegrünungen und entsprechende Anlagen für die Nutzung solarer Energie sind ausdrücklich zulässig.

3.5 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern ihre Breite nicht das Maß der Hälfte der Hausbreite übersteigt. Ein ggf. vorhandener Dachüberstand ist für die maßgebliche Breite des Gebäudes einzurechnen. Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen.

Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

4. Abfallsammelanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter auf den privaten Grundstücken sind einzuhausen, in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen, um sie vor Einsichtnahme aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist das Plangebiet auf Feldhamstervorkommen abzusuchen. Sofern vor oder während der Baumaßnahmen Vorkommen von Feldhamstern festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Naturschutzbehörde zu unterrichten. Ggf. vorkommende Feldhamster sind abzufangen und in geeignete Bereiche umzusiedeln.

3. Bauverbotszone entlang der K 172

Entlang der Kreisstraße K 172 ist gem. § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor.

4. Bodenschutz

Gemäß § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderungen 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 des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sind insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Lagerung und der Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen, wie Säuren, Laugen, Farben, Lösemittel, Schmier- und Treibstoffen, haben so zu erfolgen, dass Schädigungen des Bodens ausgeschlossen sind.
- Baumaschinen, die Kraftstoff- und/ oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich zu entfernen.
- Bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind einzelfallbezogen unverzüglich alle Maßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen.
- Anfallende Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Denkmalschutz

Da nach Angaben der Denkmalfachbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld archäologische Fundstellen – frühbronzezeitliche Siedlungsreste und Gräber bekannt waren, wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Die von den Denkmalschutzbehörden beauflagten Flächen wurden dabei komplett untersucht und die Auflagen der Bodendenkmalpflege somit erfüllt. Die Befunde wurden fachgerecht aufgenommen und dokumentiert.

Wenn bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

6. Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Füllgesgärten II.BA“

Der Bebauungsplan „Füllgesgärten IV. BA“ überschneidet sich in Teilen mit dem Bebauungsplan „Füllgesgärten II BA“. Um eine lückenlose Bebaubarkeit im Plangebiet gewährleisten zu können, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Füllgesgärten IV. BA“ eine Wegeparzelle, welche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Füllgesgärten II. BA" liegt, als „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet und der Baufläche zugesprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Füllgesgärten II. BA“ wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352) sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Entsprechend der Verordnung vom 19.02.1929 sind dort Eingriffe in das Erdreich von mehr als 20 Metern verboten und genehmigungspflichtig.

8. Empfehlungen zum Immissionsschutz an der K 172

Passiver Immissionsschutz:

In den Wohnhäusern sollten auf der dem Lärm zugewandten östlichen Gebäudeseite lediglich Versorgungsräume (Treppenaufgänge, Toiletten, Bäder, Abstellträume) angeordnet werden. Die lärmempfindlichen Bereiche wie Wohn- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandten Seite eingerichtet werden.

Hinweise von Hessen Mobil:

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 172 sowie der Bundesstraße 455 ausgehenden Emissionen. Der Wetteraukreis sowie das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernehmen keinerlei Forderung hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

9. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) im allgemeinen Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

In dem mit WA 1 festgelegten Plangebiet mit einer GFZ von max. 1,2 und einer Geschossigkeit von max. 3 Vollgeschossen sind die Anforderungen an den Grundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 1.600l/min über 2 Stunden definiert.

10. Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

11. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung ist zu beachten.

12. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind ausdrücklich erwünscht.

13. Umwelt- und Naturschutz

Aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes sowie der Biodiversität ist auf die Anlage von Schottergärten zu verzichten.

Zur Schaffung eines Angebots an Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Siedlungsbereich wird empfohlen, pro Hauptgebäude mindestens eine Nisthilfe für Vögel, Fledermäuse und/ oder Insekten vorzusehen. Die Nisthilfen sollten an geeigneten Stellen auf dem jeweiligen Baugrundstück (für Vögel und Fledermäuse möglichst hoch) angebracht werden.

Für Ansaaten und Anpflanzungen wird die Verwendung von Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft empfohlen. Gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) ist hierzu zertifiziertes Saatgut aus der Herkunftsregion 21 (entspricht dem Produktionsraum 4) zu verwenden. Für Gehölzanpflanzungen sind Gehölzherkünfte aus dem Vorkommensgebiet 4 zu wählen.

ARTENLISTE FÜR BEPFLANZUNGEN

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z. B.

Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Hänge-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holz-Apfelbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

sowie alle bewährten Kulturobstsorten

Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus spec.	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Salweide
Samubucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

VERMERKE

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 18.01.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom 19.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der BürgerInnen gemäß § 3(1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde in der Zeit vom 01.04.2019 bis 06.05.2019 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom 18.09.2020 in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, 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 Satzung beschlossen.

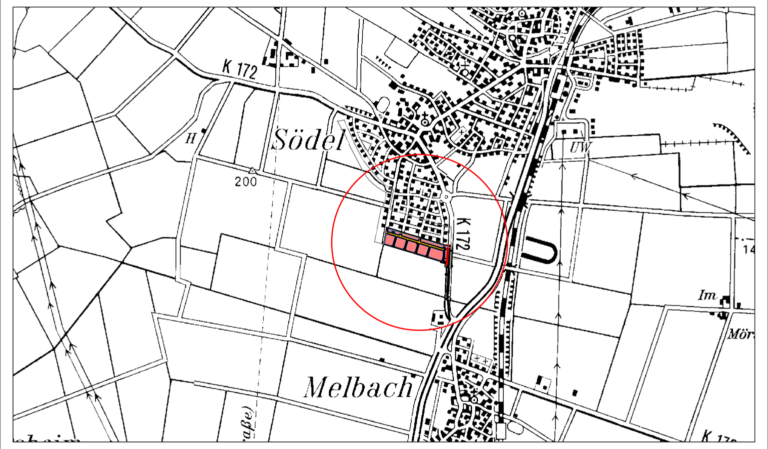
Wölfersheim, den .... Der Bürgermeister

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

Gemarkungen Södel und Melbach

Bebauungsplan
"Füllgesgärten IV. BA" sowie Teiländerung
Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA"

Übersichtskarte:	**M 1: 25.000**
Bebauungsplan:	**M 1: 1.000**
Grundlage:	**ALK, Juni 2015**
Stand:	**November 2020**
Bearbeiter:	**B.Sc. S. Müller**

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de