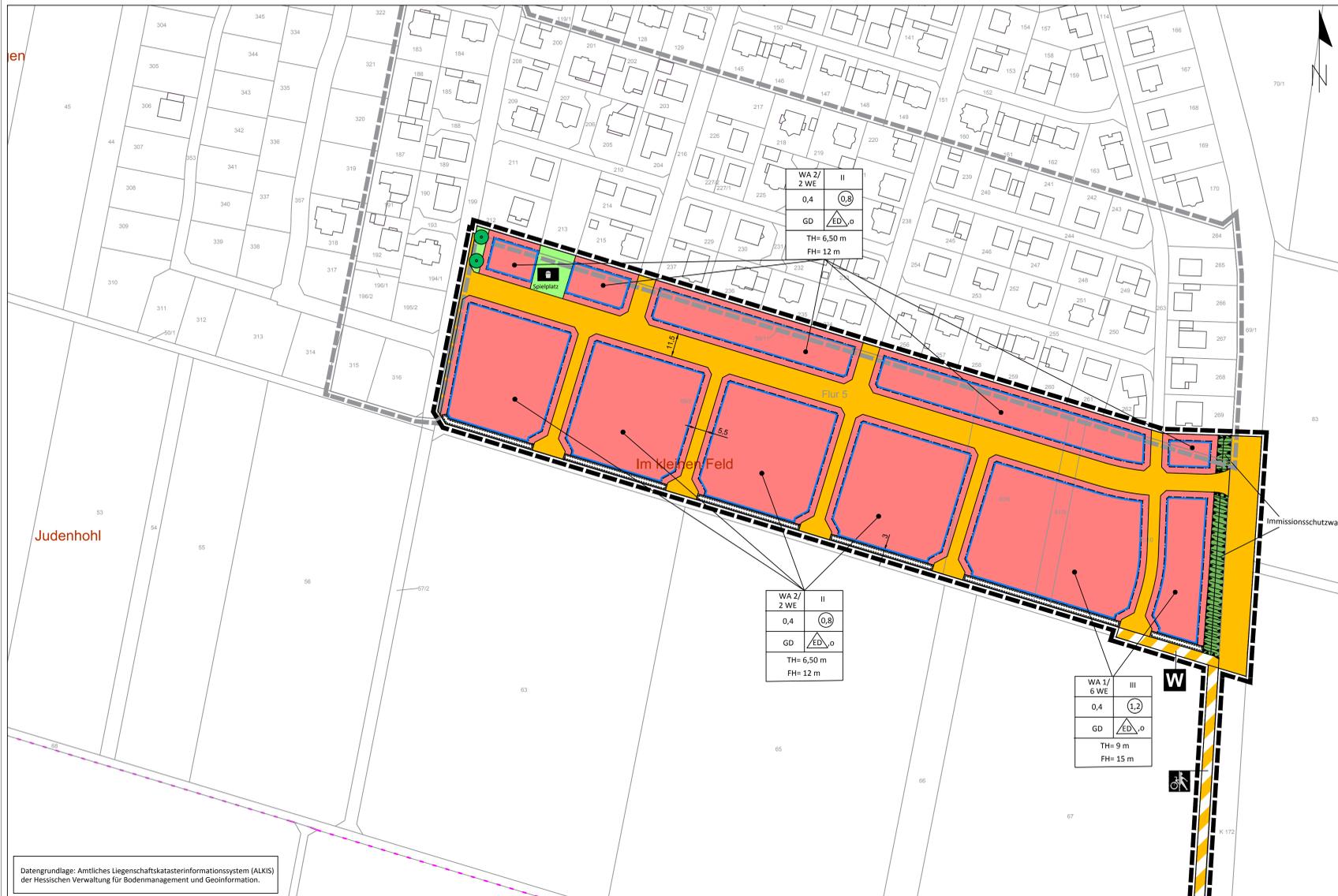


Gemeinde Wölfersheim, Gemarkungen Södel und Melbach

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

Vorentwurf



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

- ### Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1/6 WE	III
0,4	1,2
GD	ED
TH= 9 m	FH= 15 m

 Füllschema der Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung/ Wohneinheit | Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 Dachform | Bauweise
 maximale Traufhöhe (in Metern) | maximale Firsthöhe (in Metern)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Geeignete Dachflächen zulässig
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - 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
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Anpflanzen: Bäume**
 - 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.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Flurstück-/ Flurstücksnummer
 - Gebäude
 - Gemarkungsgrenze
 - Maßlinie/ Maßzahl (in Metern)
 - Nachrichtliche Übernahme**
 - Geltungsbereich Bebauungsplan "Füllgesgärten II. BA"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO**
 - Der überbaubare Bereich des Geltungsbereiches ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO**
 - 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.
 - Höhe baulicher Anlagen:** Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Oberkante (OK) Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden. Die Erdgeschoßdecke 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 von 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 Maßstelle zu nehmen. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche anzuhalten.
 - 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.
- Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
 - Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben.
 - Voraussetzung ist, dass der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.
 - Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus, die Doppelhaushälften und die Mehrfamilienhäuser.
- Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ befindet sich entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO**
 - Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
 - Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - Baumplanungen in den Verkehrsflächen:** Entlang der Haupterschließungssachse sind zur Gliederung und Verkehrsberuhigung des Straßenraumes mindestens 15 standortgerechte Laubbäume (gemäß Artenliste) beidseitig versetzt zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte 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 Baumstämme, die von Versiegelung freizuhalten sind, sollen 5 m² nicht unterschreiten.
 - Ortsrandeingeprägung:** Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im rückwärtigen Bereich südlich gelegener 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).
 - 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 Laubbau (gemäß Artenliste) oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.
 - Dachbegrünung:** Flachdachgaragen sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestdachsubstratstärke beträgt 10 cm.
 - Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind Wege und Zufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Nicht überdeckte PKW-Stellplätze, private Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfliegelpflaster), soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
 - Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 - 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.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB**

Nach der Hessischen Kompensationsverordnung – KV 2005 wurde ein Ausgleichsbedarf von 338,921 Bio-topwertpunkten (BWP) errechnet. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim. Dafür wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Berghemer Wald“ herangezogen.
- Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Aktive Immissionsschutzmaßnahmen: Entlang der östlichen Seite des Plangebietes zur K 172 hin kann ein 2,50 m hoher Immissionsschutzwall errichtet werden. Die Höhe des Immissionsschutzwalls bezieht sich auf das Fahrniveau 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

- Einfriedigungen**

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als offene, transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.
- 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.
- Dachgestaltung**
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 10° und höchstens 45°.

- Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material (z. B. Tonziegel, Betondachsteine) in den Farben rot bis braun und grau bis anthrazit zu verwenden. Spiegelfende und glänzende Materialien sind unzulässig.
 - Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
 - Dachbegrünungen und entsprechende Anlagen für die Nutzung solarer Energie sind ausdrücklich zulässig.
 - Gauben und Dachschneitnisse sind zulässig, sofern ihre Breite nicht das Maß der Hälfte der Hausbreite übersteigt. Gauben sind als Sattel-, Schiepp- 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.
- Abfallsammelanlagen**

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

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Vorhabens eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden.
- 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, Abstellräume) angeordnet werden. Die lärmempfindlichen Bereiche wie Wohn- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandten Seite eingerichtet werden.
- 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.
- 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, Waschmaschinenbetrieb) 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.“
- Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung ist zu beachten.
- Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren sind ausdrücklich erwünscht.

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-Äpfelbaum
 - Prunus avium* - Vogelkirsche
 - Pyrus pyrastrer* - Wildbirne
 - Sorbus aucuparia* - Eberesche
 - Sorbus torminalis* - Elsbeere
- Sträucher**
- Cornus mas* - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana* - Haselnuss
 - Crataegus spec.* - Weißdorn
 - Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare* - Liguster
 - Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa* - Schlehe
 - Rosa spec.* - Wildrosen-Arten
 - Salix caprea* - Salweide
 - Sambucus 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)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung vom gem. § 1 (8) und § 2 (1) BauGB beschlossen und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom 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 bis durchgeführt.

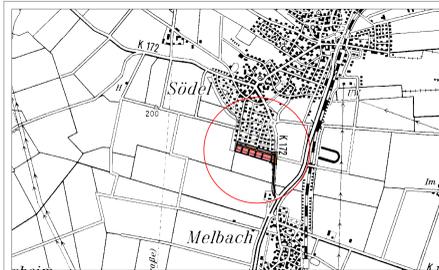
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
 Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. 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

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"

Vorentwurf

Übersichtskarte: M 1: 25.000
 Bebauungsplan: M 1: 1.000
 Grundlage: ALK, Juni 2015

Stand: März 2019
 Bearbeiter: B.Sc. S. Müller

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

REGIO KONZEPT