

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim

Bebauungsplan "Obere Steingasse- Parkplatz Singberg"

Vorentwurf



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Sicherstellung der Erschließung des Parkplatzes. Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen den Besuchern des Singbergs als Stellplatzanlage, die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dient als Fußweg zur Singbergschule und zur Singbergsporthalle.

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

2.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.2 Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

2.3 Die Wirtschaftswege sind in ihrem derzeitigen Zustand als Grasweg zu erhalten. Eine zusätzliche Befestigung ist nicht zulässig.

2.4 Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten müssen vor Brutbeginn (bis zum 28. Februar) oder nach dem Ende der Brutperiode (nach dem 30. September) erfolgen.

2.5 Die Gehölzbestände sind vor Beginn der Rodungsarbeiten nach Bäumen mit Baumhöhlen abzusuchen. Jeder zu fällende Höhlenbaum ist unmittelbar vor der Gehölznahme durch eine fachkundige Person auf Besatz zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen werden im Zuge der Baumhöhlenkontrolle verschlossen. Werden Fledermäuse vorgefunden, werden die Höhlen unmittelbar nach dem abendlichen Verlassen der Höhlen verschlossen.

2.6 Der Fällzeitraum für Höhlenbäume ist auf die Zeit bis zum Beginn der Frostperiode (01. November) beschränkt. Wenn sichergestellt ist, dass die Bäume nicht als Winterquartiere genutzt werden, kann die Rodung bis Ende Februar erfolgen.

2.7 Für Fledermäuse und verschiedene höhlenbrütende Vogelarten sind im Vorgriff der Fällarbeiten künstliche Nisthilfen in geeigneten, angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht anzubringen. Pro gefundene Baumhöhle sind je ein Fledermauskasten sowie eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen.

3. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standorte verbindlich. Abweichungen vom Standort können bis zu 5 m zugelassen werden, wenn es die örtliche Situation erfordert. Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume (3 x v.) gem. Gehölztauwahlliste (siehe Begründung) mit einem StU von mind. 14-16 cm. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2 Die öffentlichen Grünflächen sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrünfläche“ sind zu begrünen. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der Gehölztauwahlliste (siehe Begründung) zu verwenden.

4. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

4.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Abgängige Anpflanzungen sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Als Ersatz für abgängige Hochstamm-Obstbäume sind wiederum hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB

5.1 Im festgesetzten Ausgleichsbereich A1 soll die ruderaler Wiese durch Pflegemaßnahmen zu einer extensiv genutzten Frischwiese entwickelt werden. Die Ausgleichsfläche A1 ist dazu durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni). Alternativ ist eine standortgerechte extensive Schafbeweidung als Hüte- oder Umtriebsbeweidung möglich. Dabei haben mindestens drei Weidegänge stattzufinden. Nach dem letzten Weidegang ist eine Weidepflege durchzuführen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Die auf der Ausgleichsfläche vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten und durch das Anpflanzen von 12 hoch/hochstämmigen Obstbäumen (Lokalsorten, siehe Begründung) zu ergänzen. Die Pflege des Bestandes ist durch einen regelmäßigen Obstbaumschnitt sicherzustellen.

5.2 Die Ausgleichsfläche A2 ist mit Wildpflanzen-Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Zu verwenden ist die Wildform (keine Sorten) gebietstypischer Gräser und Kräuter extensiver Frischwiesen oder Heumulch bzw. Wiesendrusch geeigneter Bestände von artenreichen Glatthaferwiesen. Auf der Fläche sind hochstämmige Obstbäume im Abstand 10,0 x 10,0 m (Lokalsorten, siehe Begründung) zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflege des Bestandes ist zukünftig durch einen jährlichen Obstbaumschnitt sicherzustellen. Zur Offenhaltung der Flächen wird 2-mal pro Jahr eine Mahd durchgeführt. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine standortgerechte extensive Schafbeweidung möglich. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

5.3 Die unter Punkt 5.1 bis 5.2 getroffenen Festsetzungen dienen der Teil-Kompensation des durch die bauliche Entwicklung des Plangebietes hervorgerufenen Eingriffs. Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Hessischer Kompensationsverordnung - KV 2005 verbleibt im Plangebiet noch eine Bewertungsdifferenz von 108.304 Biotopwertpunkten. Diese Differenz wird durch Zuordnung einer entsprechenden Punktezahl aus dem Ökokonto „Bergheimer Wald“ der Gemeinde Wölfersheim vollständig ausgeglichen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Beleuchtungsanlagen

1.1 Die Beleuchtungsanlage darf nur mit insektenchonenden Natriumdampf- Niederdrucklampen (NAV) oder LED- Lampen betrieben werden.

1.2 Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass sie nicht ins angrenzende Obstgebiet abstrahlen und die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

1.3 Das Beleuchtungsniveau bzgl. Helligkeit und die Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

1.4 Das Leuchtgehäuse der Beleuchtungsanlage muss geschützt sein gegen das Eindringen von Insekten oder Spinnen.

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 Darmstadt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

2. Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Verordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. 48/84 S. 2352) sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Entsprechend der Verordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt 33) sind dort Eingriffe in das Erdreich von mehr als 20 Metern verboten und genehmigungspflichtig.

Planzeichen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Öffentliche Parkflächen

Fußgängerbereich

Unbefestigter Feldweg (Grasweg)

Zweckbestimmung

Wirtschaftswege

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.4,11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Verkehrsgrünfläche

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

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

A 1: Ausgleichsfläche (Nachpflanzen von Obstbäumen, extensive Wiesenpflege)

A 2: Ausgleichsfläche (Neuanlage einer Streuobstwiese)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Strauch

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Bemaßung in Metern

Nachrichtliche Übernahme

Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Flurgrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Bestand Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

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 Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeindevorstand am 15.03.2016 gem. § 2 (1) BauGB gefasst 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 vombisdurchgeführt.

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 ausgelegt. 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
Ortsteil Wölfersheim

Bebauungsplan "Obere Steingasse- Parkplatz Singberg"

Vorentwurf

Übersichtskarte: M 1:25.000

Bebauungsplan: M 1:1.000

Grundlage: ALK (Juni 2015), TK25

Stand: Juni 2018

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