Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim
Bebauungsplan "Obere Steingasse- Parkplatz Singberg"

Entwurf

Planzeichen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung
    - P — Öffentliche Parkflächen
    - Fußgängerbereich
    - Unbefestigter Feldweg (Grasweg)
  - Zweckbestimmung
    - W — 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
    - V — 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 Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB)
- A1 — 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)
- 6 — Bemaßung in Metern

Nachrichtliche Übernahme

- 37 — Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand
- Flurgrenze

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

- Bestand Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

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 gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

2.2. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, 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 Gehölzentnahme 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 gem. § 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. Gehölzauswahlliste (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 Gehölzauswahlliste (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 ersetzten. 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 ruderale 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 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

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 (1) HBO

1. Beleuchtungsanlagen

1.1 Die Beleuchtungsanlage darf nur mit insektenschonenden 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. Bergbau

Im Bereich Wölfersheim und Umgebung wurde in der Vergangenheit ober- und untertätig Bergbau auf Braunkohle betrieben. Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Bergbau umgangen ist. Das Dezernat Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt empfiehlt aus Sicherheitsgründen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

3. Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises anzuzeigen. 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.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird.

Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche 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 genügt Zeit eingeräumt wird.

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

4. 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 Heilquellschutzbezirkes. Entsprechend der Verordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt 33) sind dort Eingriffe in das Erdreich von mehr als 20 Metern verboten und genehmigungspflichtig.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und weiterer bodenschutzrechtlicher Bestimmungen wird hingewiesen. Die einschlägigen Normen und Arbeitshinweise zum Bodenschutz sind auch insbesondere im Rahmen der Bauausführung zu beachten. So ist das nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 gültige Erfordernis zum Schutz des Mutterbodens einzuhalten. Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das unabdingbare Maß und auf Zeiten geringer Bodenfeuchte zu beschränken. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Weiterhin sollten Flächen, die im Zuge des Vorhabens nicht versiegelt werden, auch nicht befahren oder als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden, um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden.

6. Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen

Für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzusehen. Insbesondere sollten im Wurzelbereich keine Abgrabungen, Aufschüttungen oder bauliche Maßnahmen stattfinden.

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 vom 21.12.2018 bis 01.02.2019 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 ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 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.

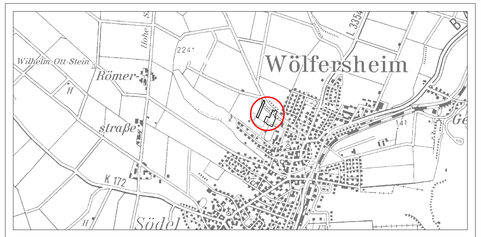
Wölfersheim, den ..... Der Bürgermeister

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
Ortsteil Wölfersheim

Bebauungsplan "Obere Steingasse- Parkplatz Singberg"

Entwurf

Übersichtskarte:	M 1:25.000
Bebauungsplan:	M 1:1.000
Grundlage:	ALK (Juni 2015), TK25
Stand:	August 2019
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