



---

Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
NW 19 „Am Kalkofen“**

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roefßing, Stadtplanerin AKH

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.1.1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind unzulässig.

1.1.1.2 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude des jeweiligen Betriebes eingenommenen Flächen nicht überschreitet.

1.1.2.2 Logistikverwandte Dienstleistungen wie zum Beispiel Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Güterverteilerzentren sind unzulässig. Nur ausnahmsweise zulässig sind Kurier-, Express- und Paketdienstleister.

1.1.2.3 Entsorgungsbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO: Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

## **1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.2.1 Entwicklungsziel: Ufergehölz  
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entlang des Gewässers Schwarzerlen zu pflanzen.

1.2.2 Gehwege auf den Baugrundstücken und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

## **1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 5m breite geschlossene Laubgehölzhecke unter ausschließlicher Verwendung von Arten gem. Artenliste 3.1 anzupflanzen.

1.3.2 Je 5 oberirdisch angelegte Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1.1 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 0,5 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.
- 2.1.3 Werbepylone und Fahnenmasten dürfen nicht mehr als 8,0 m über die Geländeoberkante hinaus aufsteigen.

### **2.2 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 2.2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste 3.1 zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)**

#### Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gew. Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

#### Straßenbäume:

<i>Acer platanoides</i> ‚Globosum‘	Kugelspitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata‘	Säuleneiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> ‚Green Globe‘	Kugel-Winterlinde

## Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

## Kletter- und Schlingpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Wohlrriechendes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 3.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.4 Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hier sind Bohrungen und Abgrabungen über 5m Tiefe nach § 74 HWG besonders genehmigungsbedürftig. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.
- 3.5 Verwertung von Niederschlagswasser
- 3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.6 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen

und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### 3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 3.7.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.