



Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. NM 19 „Am Kalkofen“**

Entwurf

Planstand 06.01.2020

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

1.2.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölze“ sind die Uferbereiche des bestehenden Grabens ohne technische Ufersicherung naturnah mit gewässerbegleitenden Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Initialbesatz sind mindestens 10 Heister mit einer Höhe von 75 bis 125 cm gemäß nachfolgender Artenliste in einem Abstand von mindestens 5 m zueinander zu pflanzen. Die Flächen sind dabei der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

Artenliste (Pflanzqualität mind. Hei. 2 x v., 75-125)

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Salix caprea
Salix fragilis

Feldhorn
 Bergahorn
 Schwarzerle
 Hainbuche
 Esche
 Vogelkirsche
 Salweide
 Bruchweide

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölz“ sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

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.

1.3.3 Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.3.3.1 Den mit dem Bau der Erschließungsanlagen einhergehenden Eingriffen werden als Ausgleich die artenschutzrechtlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zugeordnet.

1.3.3.2 Den auf den Baugrundstücken zulässigen Eingriffen werden als Ausgleich 1.024.901 Punkte aus der Ökokontomaßnahme „Ellerweide“ (Maßnahmenart: Anlage von Blühwiesen; AZ: 25.1-1208-14930/19; Anerkennung am 13.09.2019; Flur 3 und 4, Flurstücke 36, 37, 57/2, 121, 4) der Gemeinde Wöllstadt zugeordnet.

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 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 und 5 HBO)

2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz über Geländeoberkante zulässig.

2.2.2 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>	Wohlrichendes 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 Zur Festlegung der zulässigen Höhenentwicklung im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung ist vor einer Bauantragstellung die Avacon Netz GmbH zu kontaktieren. Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Im Einzelfall anzusprechend ist die Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter.

3.6 Verwertung von Niederschlagswasser

3.6.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah 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.

3.6.2 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.

3.7 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.

3.8 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung für Rodungs- und Fällarbeiten: Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Sofern von diesen Maßnahmen auch künstliche Nisthilfen betroffen sind, sind diese zuvor fachgerecht umzuhängen.

Artenschutzrechtliche Baubegleitung und Baukoordination: Im Zuge der Baufeldfreimachung für die Erschließungsmaßnahmen ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung im Hinblick auf den Feldhamster sicherzustellen. Im Falle von Nachweisen ist eine fachgerechte Tierrettung und Umsiedlung in geeignete Ansiedlungsflächen durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Begleitung koordiniert die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dokumentiert selbige.

Bauzeitenregelung für Brutvögel oder Attraktivitätsminderung in der Brutphase: Beginnen bauliche Maßnahmen (Abschieben des Oberbodens) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten zu unterbinden. Dies kann durch regelmäßiges mechanisches Bearbeiten der

vorgesehenen Bauflächen (Grubbern) geschehen, um einen Aufwuchs zu verhindern. Davon kann abgesehen werden, wenn der Baubeginn zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar liegt.

Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sollen geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

3.8.2 Kompensationsmaßnahmen

Die zugunsten von Rebhuhn, Feldlerche, Goldammer, Bluthänfling und Feldsperling sowie dem Feldhamster durchzuführenden CEF-Maßnahmen werden über einen öffentliche-rechtlichen Vertrag geregelt.

Die über die CEF-Maßnahmen hinaus erforderlichen Maßnahmen werden durch die Abbuchung von 1.024.901 Punkten aus dem gemeindlichen Öko-konto kompensiert.