

Gemeinde Wöllstadt, Nieder-Wöllstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Bürgerzentrum“

Vorentwurf

Planstand: 06.03.2025

Projektnummer: 25-3006

Projektleitung: Bode

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- 1.1.1 Die Flächen für den Gemeinbedarf werden mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Bürgerhaus)“ festgesetzt.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO) und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**
- 1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix bzw. in der Plankarte mit Z = III festgesetzt.
- 1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix bzw. in der Plankarte mit 137,0 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.
- 1.2.3 Überschreitungen maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen auf den Grundriss projizierten Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
- 1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ = 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)**
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert.
- 1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, §14 und § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Freie und überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.6.1 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen oder Brunnen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.6.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.6.3 Bei der Farbgebung von Gebäudefassaden sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 20% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.6.4 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.
- 1.6.5 Weitere Kompensationsmaßnahmen werden bei Bedarf zum Entwurf in die Planung integriert.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall) werden bei Bedarf zum Entwurf in die Planung integriert.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.8.1 Je Symbol in der Plankarte ist ein standortgerechter Laubbaum (Artenempfehlungen siehe Artenlisten) zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

2 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer ab 15 Grad Neigung. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit, rot) zulässig. Dies gilt nicht für auf der Dacheindeckung installierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Niederwöllstadt (Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Die entsprechenden Anlagen und Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im Bebauungsplan als solche vermerkt. Für alle Maßnahmen im Geltungsbereich ist eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege einzuholen.

4 Weitere Planungshinweise

4.1 Stellplatzsatzung

4.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

4.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.3.1 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.
- 4.3.2 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.

4.4 Denkmalschutz

- 4.4.1 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.

4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.5.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- 4.5.3 Weitere Maßnahmen werden bei Bedarf zum Entwurf in die Planung integriert.

4.6 Bodenschutz

- 4.6.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.7 DIN-Normen und Regelwerke

4.7.1 Die den Festsetzungen zugrunde gelegten DIN-Vorschriften und Regelwerke können beim Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

4.8 Artenvorschläge

4.8.1 Laubbäume (Mindest-Qualität: H., 3 x v., 16-18)

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Felsenahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus div. spec.	Apfel, Zierapfel
Prunus avium, Prunus div. spec.	Vogelkirsche, Zierkirsche, -pflaume
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

4.8.2 Sträucher (Mindest-Qualität: Str., 2 x v., m. B., 100-150)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus laevigata / monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa div. spec.	Rose (auch Sorten)
Rubus fruticosus agg.	Brombeeren
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.8.3 Kletterpflanzen (Mindest-Qualität: Topfballen 2 x v. 60-100 m)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Partenocissus spec.	Wilder Wein
Vitis vinifera	Wein

4.8.4 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.8.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.