

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet ist unterteilt in WA 1 und WA 2.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Nutzungen (§ 4 (2) Nr. 1 bis Nr.2 BauNVO) allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO gilt: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr.5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Gem. § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt. Für das WA 1 wird eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und für das WA 2 wird eine max. GFZ von 0,8 festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (in Metern) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschossdecken darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Das Höchstmaß der Firsthöhe im WA 1 und WA 2- Gebiet ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante öffentliche Verkehrsfläche (und der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche) bis zum Scheitel des Gebäudes.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 20 (1) BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im WA 2 (Einzel- und Doppelhäuser) die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu II festgesetzt. Bei den Mehrfamilienhäusern im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu III festgesetzt.

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 (1) Satz 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (3) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO)

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

7. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Pro Grundstück werden maximal 65 % der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen für PKW- Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen und Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

8.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

8.2 Voraussetzung ist, dass der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.

8.3 Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus, die Doppelhaushälften und die Mehrfamilienhäuser.

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

9.1 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Andere Materialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

9.2 Um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Baumbestandes auf der Wegeparzelle nördlich des Plangebiets (Flurstück 33/1) zu vermeiden, ist der Eingriffsbereich mit einem Bauzaun klar abzutrennen. Der Bestand ist während der Bauarbeiten

gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

9.3 Die unmittelbar geltenden Vorschriften bzw. Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Hieraus ergeben sich die folgenden Erfordernisse:

9.3.1 Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

9.3.2 Um ein Einwandern artenschutzrechtlich relevanter Reptilien aus den Umgebungsflächen in den zukünftigen Baustellenbereich auszuschließen, ist das Baufeld zumindest bis zum Beginn der Hochbauarbeiten mittels eines Folienzaunes zum südlich angrenzenden Wall hin abzusichern und der Bereich ist vor Baufelddräumung durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

9.3.3 Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertreter der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Ortsrandeingrünung:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebiets ist eine Reihe Hochstamm-Obstbäume aus regionaler Herkunft (Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20 Stammumfang (StU) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt circa 12 m. Zu verwenden sind ausschließlich traditionelle Obstsorten gemäß Artenliste 1. Die Bäume sind durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Für den Unterwuchs ist eine artenreiche Blümmischung autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Mischung sollte zu 50 % aus Gräsern (Leitarten Festuca rubra, Poa angustifolia, Cynosurus cristatus) und zu 50 % aus Blumen (Leitarten Centaurea jacea, Leucanthemum vulgare, Agrimonia eupatoria, Sanguisorba minor, Centaurea cyanus) bestehen. Die Ansaatstärke liegt bei 3 g/m² (30 kg/ha). Die Blühfläche kann nach Bedarf zwei- bis dreimal im Jahr gemäht werden.

10.2 Gärten:

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu 25 % mit einer Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: pro 5 m², 1 Baum: 100 m². Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 2 und 3 zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Artenliste 1 Obstbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20 StU

- | | | | |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|----------------|
| - <i>Juglans regia</i> | - Echte Walnuss | - <i>Prunus cerasus</i> | - Sauerkirsche |
| - <i>Malus div. spec</i> | - Apfel | - <i>Prunus domestica</i> | - Mirabelle |
| - <i>Prunus domestica</i> | - Zwetschge | - <i>Pyrus communis</i> | - Kultur-Birne |
| - <i>Prunus avium</i> | - Süßkirsche | | |

Artenliste 2 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20 StU

- | | | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|
| - <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn | - <i>Prunus avium</i> | - Süßkirsche |
| - <i>Acer platanooides</i> | - Spitzahorn | - <i>Prunus div. spec.</i> | - Zierkirsche, pflaume |
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn | - <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| - <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche | - <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| - <i>Malus div. spec.</i> | - Apfel, Zierapfel | - <i>Tilia platyphyllos</i> | - Sommerlinde |
| - <i>Crataegus spec.</i> | - Weißdorn | | |

Artenliste 3 Laubsträucher (auch in Sorten): Pflanzqualität: Str., 2 x v., 100-150 cm

- | | | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|
| - <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche | - <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel | - <i>Rosa div. spec.</i> | - Rose (auch in Sorten) |
| - <i>Corylus avellana</i> | - Hasel | - <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| - <i>Crataegus spec.</i> | - Weißdorn | - <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster | | |

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 HBO

1. Anlegen von Zisternen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 3,0 m³ pro WE, jedoch mind. 4,0 m³ pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Hinweis:

Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2. Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als transparent und leicht wirkende Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Der Bodenabstand hat mind. 15 cm zu betragen.

3. Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in hellen, gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind außerdem zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich und materialmäßig an das Hauptgebäude anzupassen sind. Die Fassaden von Doppelhäusern sind ebenfalls aufeinander abzustimmen.

4. Dachformen und –Gestaltungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)

4.1 Dachform/ Dachneigung

In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 1 und WA 2) sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig.

Die zulässige Dachneigung im WA1 und WA2 Gebiet beträgt für die Hauptnutzung mindestens 30 Grad; maximal 45 Grad.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

4.2 Dacheindeckung/ Dachfarbe

Es sind nur kleinteilige Materialien wie z.B. Betondachstein, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun und schwarz- grau zulässig.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

4.3 Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel- Schlepp -oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

4.4 Passivenergiehäuser

Nur Gebäude in Passivenergiebauweise mit einem Heizwärmebedarf der nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche pro Jahr beträgt entsprechen, sind unter den vorgenannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Nummer 4 befreit. Zulässig ist ein Pultdach mit Dachbegrünung und einer Dachneigung von mindestens 10 Grad.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

2. Artenschutz

Vermeidung von Lichtimmissionen:

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Beleuchtung von Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie von baulichen Anlagen moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten einge-

setzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden. Das bedeutet, der montierte Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt sein, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt.

Vermeidung von Vogelschlag:

Für großflächige Gebäudeverglasungen sollten UV- Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, verwendet werden.

Ökologische Baubegleitung:

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sollte eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden.

3. Bodenschutz – Vermeidung von Bodenschäden

Gem.§ 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:

- Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731.
- Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten.
- Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aus- hub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
- Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE- Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden.
- Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagege- recht wieder eingebaut werden.

- Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.

4. Denkmalschutz

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 denkmalrechtlich 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.

5. Grundstücksentwässerung

Aufgrund der Tieflage der Kanäle und dem möglichen Rückstau hat die Entwässerung der Keller durch Hebelanlagen zu erfolgen. Bei der Ausführung ist die DIN 1986 zu beachten. Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim Punkt „§ 5 Grundstücksentwässerungsanlagen hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen“.

6. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 2) ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

In dem mit WA 1 festgelegten Plangebiet mit einer GFZ von max. 1,2 und einer Geschossigkeit von max. 3 Vollgeschossen sind die Anforderungen an den Grundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 1.600l/min über 2 Stunden definiert.

7. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung ist zu beachten.

8. **Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352) sind zu beachten.

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

9. **Umwelt- und Naturschutz**

Nutzung der Sonnenenergie:

Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

Dachbegrünung:

Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

Regionales Saatgut:

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

10. **Verwertung von Niederschlagswasser**

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung,) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“