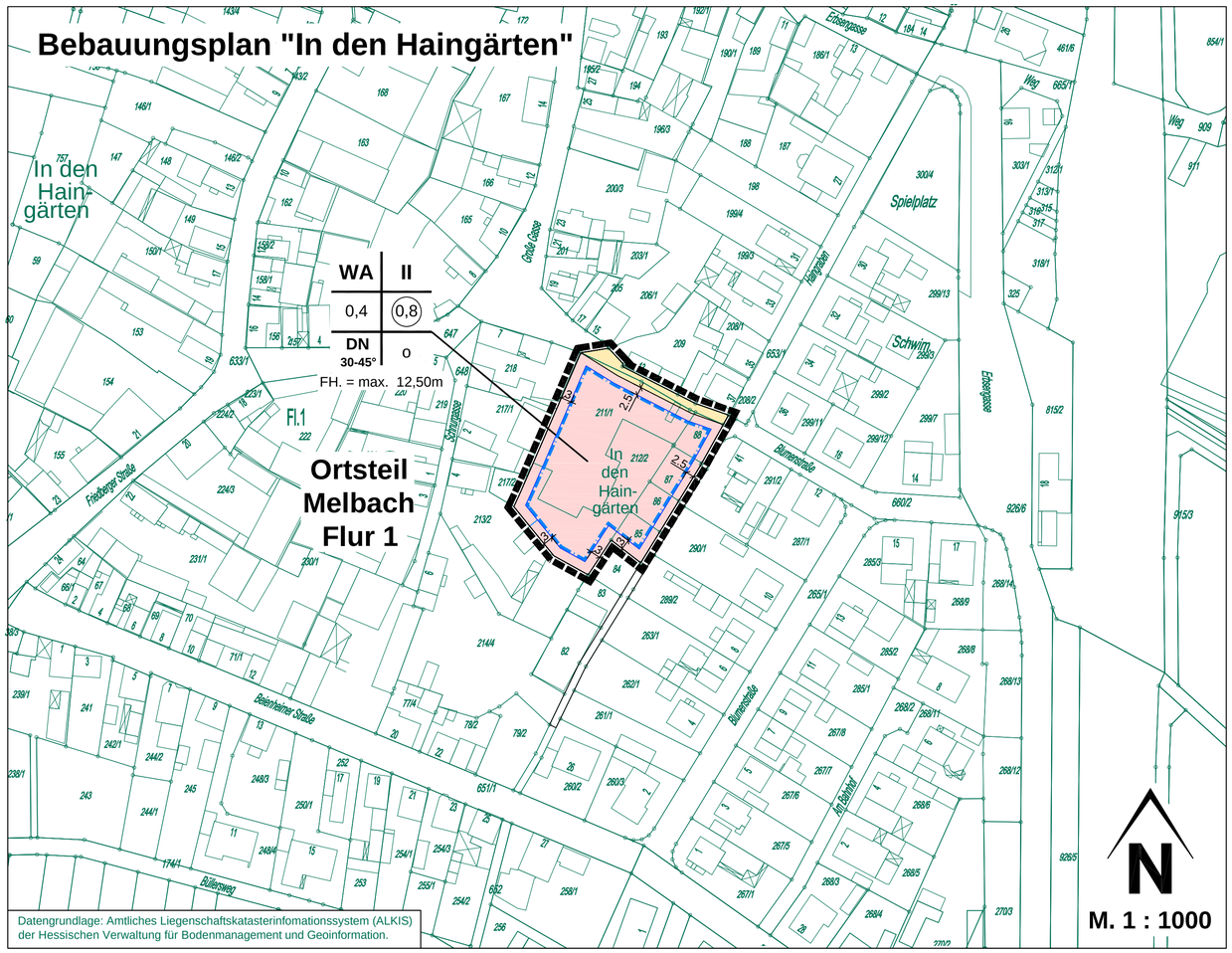
Bebauungsplan "In den Haingärten"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfomationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

FH = max. 12,50 m — maximale Firsthöhe = 12,50 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Brückenweg" § 9 (7) BauGB

Dachneigung 30°-45° — Angabe der Dachneigung

7. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

3 — Maßlinie / Maßzahl

2122 — Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das:
- Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,

festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Es wird eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.

Festgelegte Bezugshöhe ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der straßenseitigen Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In dem Wohngebiet sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen und zu pflegen.
Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

1.7 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc`s Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Reneklode
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Bismarkapfel	
Schöner aus Boskoop	Kirsche
Gewürzluike	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Regenwasserrückhaltung/Kanal
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 91 HBO

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Rückhalteanlage zu sammeln. Der Überlauf ist in den Abwasserwasserkanal mit gedrosseltem Abfluss von max. 3 l/(s*ha) zu leiten.

2.2 Gebäudegestaltung

Die zulässige Dachneigung wird auf 30-45 °festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.3 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

2.5 Abnahme zu Baumaßnahmen

Die Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen sind mit der Rohbau- und Fertigstellungsmeldung durch den Bauherrn der Gemeinde Wölfersheim zu bestätigen.

Der fachgerechte Anschluss an das Kanalsystem ist mittels „Errichtungsbescheinigung" für den Tiefbau der Gemeinde Wölfersheim zu bestätigen.

2.6 Stellplätze

Die bei Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim ist, mit Ausnahme der Größe der Stellplätze, einzuhalten. Im Plangebiet sind Stellplätze mit der Größe von 2,50 x 5,00 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, aktuelle Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage nach Hess. Denkmalrecht. Alle Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Photovoltaik
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auszuführen.

3.5 Südausrichtung
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.6 Vorsorgender Bodenschutz
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten.
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Verdichtungen zu minimieren, sollen die Witterungsverhältnisse beim Befahren von empfindlichen Böden berücksichtigt werden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.

3.7 Dachgestaltung Garagen
Benachbarte aneinandergrenzende Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

3.8 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.9 Licht
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

3.10 Lärm
Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei Ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2 TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/impulshaltige oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3736), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am ……2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haingärten" im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ……2024.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ……2024 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ……2024 bis einschließlich ……2024.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom ……2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ……2024 aufgefordert worden.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am ……2024 den Bebauungsplan „In den Haingärten" in der Fassung vom ……2024 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am ……2024 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum „In den Haingärten" in der Fassung vom ……2024 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim in Ihrer Sitzung am ……2024 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „In den Haingärten" in der Fassung vom ……2024 wurde durch den Bürgermeister am ……2024 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

……
(Eike See)
Wölfersheim, den …… Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am …… bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

……
(Eike See)
Wölfersheim, den …… Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Wölfersheim durch die Planungsgruppe Bonewitz erarbeitet.

……
Langenselbold, den …… Frauke Bonewitz

. Ausfertigung

Bebauungsplan

"In den Haingärten"

(im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Gemeinde Wölfersheim
Ortsteil Melbach

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str. 10 63505 Langenselbold

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
22064 - 00	Auslegung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Bonewitz/ Egentenmeier
		Geprüft	Bonewitz
		Fertiggestellt	30.01.2025

Übersichtskarte