

RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1989 (BGBl. I S. 1353) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

VERFAHRENSVERMERKE

Auftraggeber gem. § 2 BauGB durch Beschlüsse der Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.1992

Wollstadt, den 1. FEB. 2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.01.1997 und Fristsetzung bis zum 20.02.1997

Wollstadt, den 1. FEB. 2003

Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 11.01.1999

Wollstadt, den 1. FEB. 2003

Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.04.1999 bis einschlt. 06.05.1999

Wollstadt, den 1. FEB. 2003

Akt-Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 25.01.2000

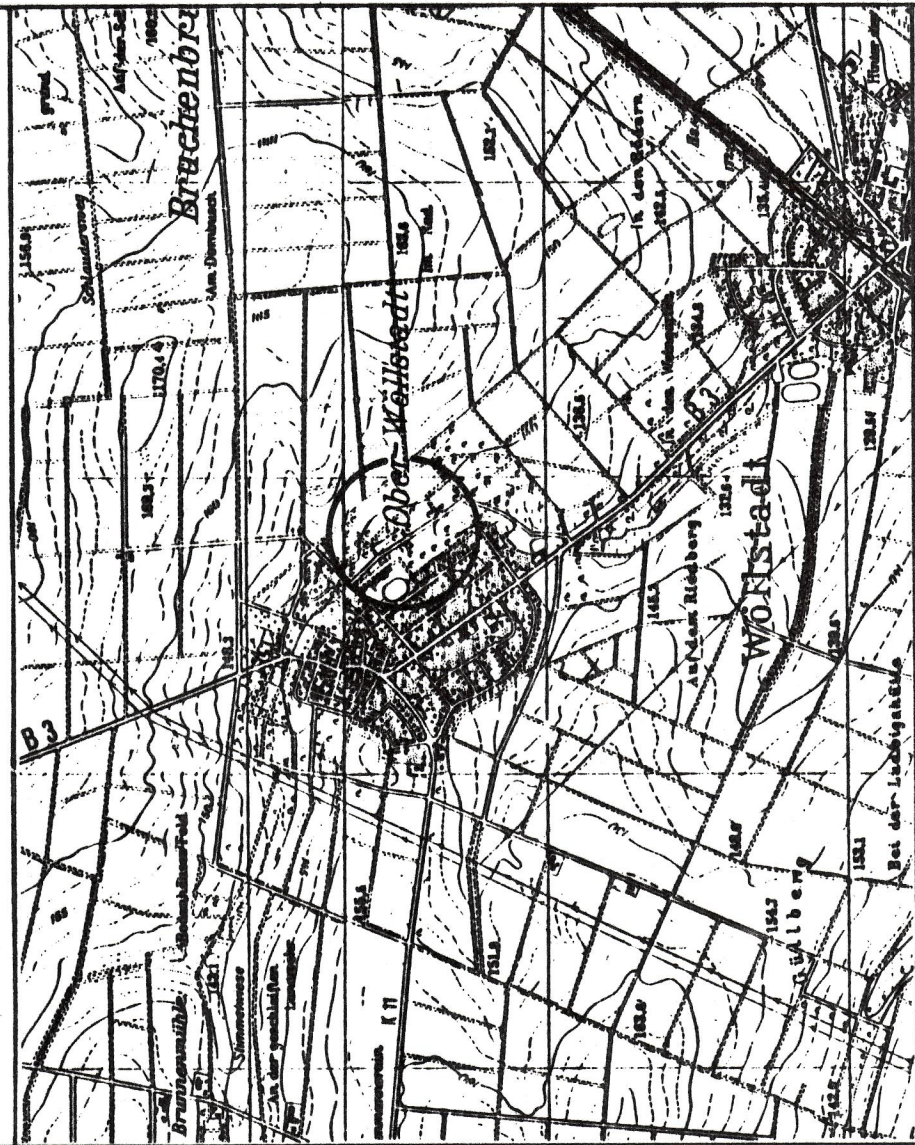
Wollstadt, den 1. FEB. 2003

Ortsrechtliche Bekräftigung und in Kraft treten gem. § 12 BauGB am 27. FEB. 2004

Wollstadt, den 27. FEB. 2004

(Bürgermeister)

GEMEINDE WÖLLSTADT
Bebauungsplan OW4 (Ober-Wöllstadt)
"Kapellenweg"
(mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag)



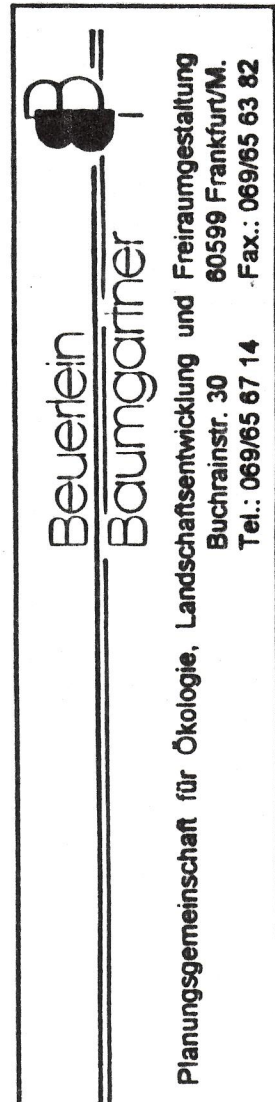
Auftraggeber: Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt - Baumt.

Bearbeitung: Bebauungsplan

Plan: 1795/2-5

Datum: 25. Januar 2000

Maßstab: 1:1.000



E. Artenverwendungslisten

BAÜME UND STRÄUCHER

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzalpe)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Flechtenbusch)
- Juglans regia (Walnuss)
- Ulmus minor (Feldulme)
- Prunus padus (Traubeneiche)
- Prunus spinosa (Schlehe)

RANK- UND KLETTERPFLANZEN (AUSWAHL)

- Actinidia chinensis (Kiwifruit)
- Conium maculatum (Schiermöhre)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Passiflora incarnata (Passiflora)
- Wickel in Arten (Lathyrus/Vicia s.l.)
- Wickel (Passiflora spec.)
- Wickel (Passiflora spec.)
- Wickel (Passiflora spec.)

OBSTHOCHSTÄMME (ALTE, LOKALE SORTEN)

- Aufbauholz
- Bismarckpappel
- Bitternuss
- Brennholz
- Breuer/Mulden
- Dürrer/Alte
- Erbschleifer
- Freier von Bielefeld
- Gelber Elfenbein
- Gewürzahn
- Große Französische Renette
- Hilde
- Himmlischer Grüner
- Immergrün
- Jakob-Libel
- Kaiser Wilhelm
- Konstanzer
- Lehrer/Rambour
- Rheinischer Botenapfel
- Rheinischer Winterambour

SÜDLICHE

- Blaues Rote Kirsche
- Bühler Frühweiser
- Große Prinsessin
- Haarballer
- Heidelberger
- Heidelberger
- Königschneise
- Napoleon
- Schwarze Schwarze (Spezial)
- Souvenir de Charente
- Teckener Schwarze
- Viole

FRÜHES

- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes
- Blühendes Rotes

(Quelle: Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Januar 1993 und Abstimmung mit dem ALL-Umsatz)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Uferandstreifen gem. § 70 Hess. Wassergesetz (10 m ab Böschungsoberkante Robsach)
- 20 KV-Erdkabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Vorhandene Obsthochstämme und die im Plan dargestellten sonstigen Laubbäume sind zu erhalten. Ihr Bestand soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gewährleistet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Unter Anrechnung der vorstehend genannten Obstbäume ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in allen, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

10% der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung vorhandener Gehölze mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch zählt dabei 1,5 qm, ein Baum 15 qm.

Zusammenhängende Grünflächen sollen vorzugsweise der Artenverwendungsliste entnommen werden. Der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzarten darf 50% nicht übersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Eine Nutzung und Pflege als vielschichtige Zierrasensfläche wird auf max. 30% der Gartenebene begrenzt; unbegrenzt zulässig sind max. zweischürige Grünland- sowie gärtnerische Nutzung (nicht-gewerblicher Anbau von Gemüse, Obst und Beeren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bei Weidennutzung und Kleinrentierung sind Beeinträchtigungen und Zerstörung der Grasnarbe durch Überweidung bzw. Überbesatz zu vermeiden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verbiss zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Unterbringung von Hunden in Abwesenheit des Hundehalters und die Errichtung von Zäunen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Gartenebenen, Gräbenhöhen oder ähnliche bauliche Anlagen sind im Rahmen einer Grundfläche von 0,103 zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 cm unbauten Raum nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Gebäude liegt bei 3 m über natürlichem Gelände.

Pro Garten ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

Das Beseitigen von Plätzen und Wegen außerhalb der jeweiligen Grundflächen von Gartenebenen bzw. Gerätehöhen ist unzulässig; davon ausgenommen sind Gartenwege von max. 1 m Breite, die mit wasserundurchlässigen Materialien, wie z. B. Schotter, Fugenplatten oder Rasengittersteinen belegt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Anlage und das Aufsichten von Totholzhaufen ist auf den Gartenebenen inabsondend zulässig.

das Belassen des anfallenden Laubes

das Belassen von Zäunen

Kompositionierung der organischen Gartenabfälle und das Einbringen des anfallenden Komposts zur Bodenverbesserung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 97 HBO)

Einfriedigungen bei Gärten sind nur zulässig in Form von durchsichtigen, max. 1,5 m hohen Zäunen mit Punktfundamenten und mit einer Mindestsicherheitsweite von 5 x 5 cm sowie mit Hecken entsprechend der Artenverwendungsliste (Sonderausnahme: heimische Arten).

Die Neuanlage von Hecken aus Heidegehölzen ist unzulässig.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und öffentliche Stromversorgung, das Unterhalten von Lauben und Hütten sowie die Errichtung von Feuerstellen, Grillplätzen, Aborten und Klärgruben ist unzulässig.

Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campingfahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen, ist unzulässig.

Gartenebenen, Gerätehöhen oder ähnliche bauliche Anlagen sind in Höhebauweise auszuführen; feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel oder Fundamente zulässig.

Vorhandene Stein-, Beton- oder Ziegelbauten sollen mit Holz verkleidet oder mit Kletterpflanzen begünstigt werden.

C. Allgemeine Hinweise

Bei der Durchführung von Platzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hessische Nachbarrecht zu beachten.

Bei Erarbeiten aufgedünnte Bodenkenntlicher, Stemsetzungen, Bodenverfahrungen und andere Funde sind, entsprechend dem Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

Wasserentnahmen aus Grundwasser und aus offenen Gewässern unterliegen dem Wasserrecht und bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Die Vorschriften des § 70 HWG sind zu beachten.

Innere Anlagen wie Hütten und Zäune, das Einbringen von Düngern und Pestiziden sowie das Umbrechen von Grünland unzulässig. Bauliche Anlagen, die vor dem 29. November 1989 errichtet wurden, genießen nach dem Wasserrecht Bestandsschutz; dessen Ungültigkeit ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

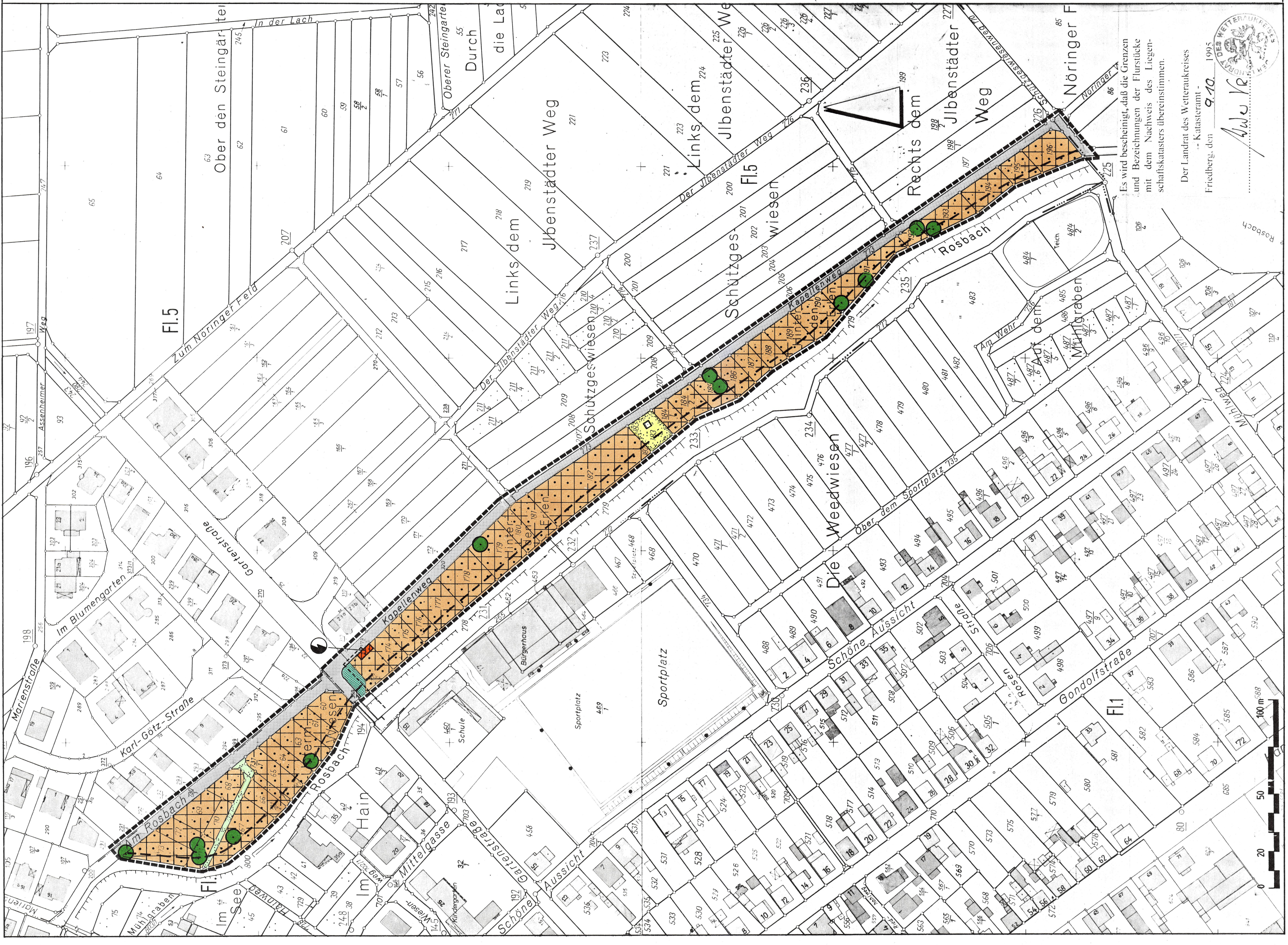
Das Vorliegen unbekannter Abgasen und Kontaminationen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Werden in Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Umweltafagen ausgemacht, ist umgehend das Umweltamt oder der Abfallwirtschaftsbeirat des Wetteraukreises oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

D. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bei Erdarbeiten im Bereich des 20 KV-Kabels soll zur Vermeidung von Unfällen und Betriebsstörungen die Betriebsstelle Friedberg der OWAG verständigt werden.

Bei Pflanzung lebendiger Bäume und Sträucher ist ein seitlicher Abstand zwischen Stammachse und Kabel von mind. 2,5 m einzuhalten. Die Durchsetzung des Abstands ist durch einen 10 cm dicken, 1 m hohen, 10 cm breiten Durchsetzungstreifen (siehe z.B. "Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweisblatt H 182, Ausgabe 12/99") zu gewährleisten.



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Friedberg, den 9.10.1995
[Signature]

