

Original! "0w/1", ERWEITERUNG

Verfahren

Beschluss zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung am 15.07.2003.

Wöllstadt, den

03. DEZ. 2004



(Bürgermeister)

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauGB in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 04.06.2004. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.04.2004, Zeitgleich die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürger mit Schreiben vom 03.05.2004.

Wöllstadt, den

03. DEZ. 2004



(Bürgermeister)

Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 18.10.2004 bis einschließlich 01.11.2004. Zeitgleich die erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürger.

Wöllstadt, den

03. DEZ. 2004



(Bürgermeister)

Als Sitzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am

Wöllstadt, den

03. DEZ. 2004



(Bürgermeister)

Ordnungsgemäße Bekannmachung des Satzungsschlusses und mit dieser Bekannmachung in Kraft getreten gem. § 10 BauGB am

03. DEZ. 2004



(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

FE ST E T U N G E N nach Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141, 1989 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an die Europäische Union vom 22. April 2004 (BGBl. I S. 1399) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 183) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 150), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In dem WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen (Genehmigung des Beherrschungsgrundbesitzes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Vervielfältigen, Gärtnereibetriebe und Tarnanlagen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 40% der privaten Grundstückflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind unter Anrechnung bereits vorhandener Grünzüge zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig. Die jeweiligen Doppelhausflächen eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.2 Als Dachdeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortstypische Materialien (Ziegel oder Betonsteinen in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zwingend extensiv zu begrünen. Die jeweiligen Doppelhausflächen eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachdeckung auszugestalten.

3.3 Einriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.

3.4 Hauswände ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 cm sowie Gangwände sind zu keramiken. 3.5 Private Verkehrsflächen, Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserundurchlässig zu betonen (wässergebundene Decke, Schotterrasen, Fugiplaster mit Abstärksteinen, Rasengrünsysteme).

Allgemeine Hinweise

4.1 Die privaten Verkehrsflächen sind zur Sicherung bestehender und geplanter Versorgungsanlagen bzw. für die Nutzung durch die Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Diese zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belasteten Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die im Plangebiet befindlichen Versorgungskabel hingewiesen. Bei Erdarbeiten im Bereich der vorhandenen Kabel ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbei zu führen. Die Zugänglichkeit für Reparaturen und Unterhaltung der Anlagen ist zu sichern.

4.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserersatzung der Gemeinde Wöllstadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwässer, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfallt, verwendet werden soll, wenn wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange und der Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind die einschlägigen technischen Regeln, die Anforderungen des entsprechenden Entwurfs und des Anbauzustandes zu beachten.

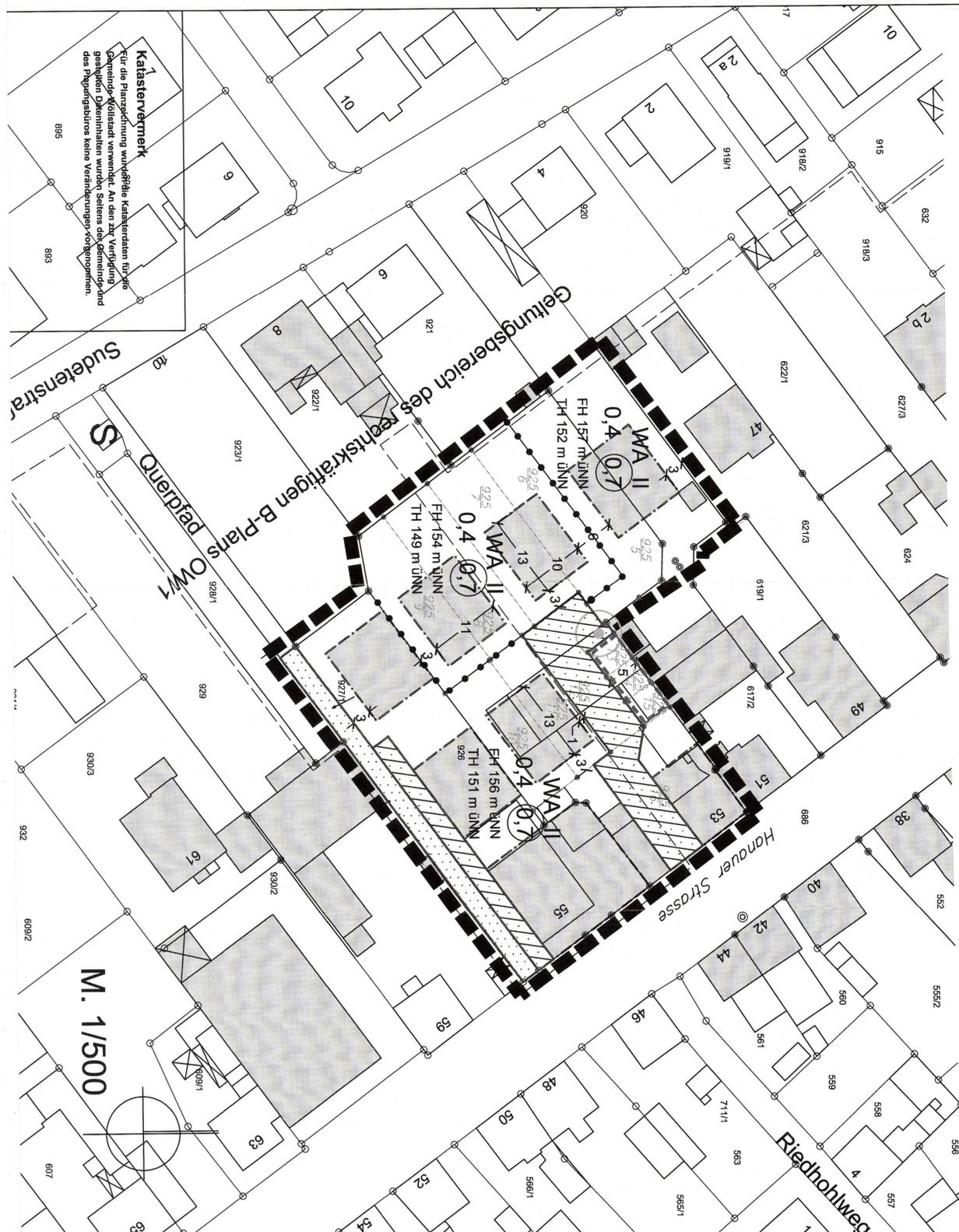
4.3 Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist in Abstimmung mit der Branddirektion / dem Kreisbrandinspektor nachzuweisen.

4.4 Die Verwendung von Schlieranlagen ist erwünscht.

4.5 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Särden, Stengertüte und Steintrümmen, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege der Unteren Denkmalbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlastengruben, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen anscheinend werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgedehnte, gesundheitgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt/AM, die nächste Polizeistation, die Gemeindeverwaltung Wöllstadt oder der Arbeitskreis Altlasten des Weiterbildungszentrums zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes (Sudetenstraße / Tarnenweg) ein ehemaliger Müllplatz eingetragenen ist. Mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet sind zu klären und mitzuteilen.



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,7	Geschossflächenzahl GFZ
0,4	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse
FH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN - FH = Firsthöhe TH = Traufhöhe
TH	Baugrenze
(Hatched Area)	überbaubare Grundstückfläche
(Dotted Area)	nicht überbaubare Grundstückfläche
(Diagonal Lines)	öffentliche Verkehrsfläche
(Stippled Area)	private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
(Circle)	Fläche für Stellplätze
(Circle with Dot)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Dashed Line)	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
(Thick Dashed Line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(Thin Dashed Line)	Grenze des rechtskräftigen B-Plans OW/1

**Gemeinde Wöllstadt
OT Ober-Wöllstadt**

**Änderung in einem Teilbereich und
Erweiterung Bebauungsplan OW/1**

Büro Dr. THOMAS
Stadtplatz 4 - Achfeld ASKH
D-63571 Wöllstadt
TEL.: 06101/952106
FAX: 06101/952106
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
STAND November 2004