



Verhandelt

in Oberursel (Taunus) am 07. Oktober 2016

Vor dem Notar

JOACHIM NETTELBECK

in Oberursel (Taunus)
(Epinayplatz 2)

erschienen heute:

- 1) Frau Susanne Odenweller geborene Hartmann, geboren am 18.11.1961,
Erste Beigeordnete der Gemeinde Wehrheim,
- 2) Herr Harald Stenger, geboren am 14.03.1953,
Beigeordneter der Gemeinde Wehrheim,
beide dienstansässig: Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim.

Die Erschienenen zu 1) und 2) sind dem Notar von Person bekannt aufgrund früherer Feststellung der Personenidentität.

Grundlagen-Urkunde

Das Mitwirkungsverbot des § 3 (1) Nr. 7 BeurkG wurde erörtert. Die Beteiligten verneinten die Frage nach einer Vorbefassung. Die Beteiligten sind mit der Speicherung ihrer personenbezogenen Daten einverstanden.

Die Erschienenen zu 1) und 2) handeln nach ihrer Erklärung nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Mitglieder des Gemeindevorstands der

Gemeinde Wehrheim

Die schriftliche Vollmacht der Gemeinde Wehrheim über diese Vertretungsberechtigung ist dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung als **Anlage 1** beigelegt. Das Original lag bei Beurkundung vor.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung folgender

Grundlagenurkunde

Vorbemerkung

- (1) Die Gemeinde Wehrheim ist bzw. wird Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wehrheim Süd“ gelegenen Grundstücke Flur 91 Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 8/4, 8/5 und 8/6 sowie Flur 101 Flurstücke 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 125/3, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 127/1, 127/2, 127/3, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 129/1, 129/2, 129/3, 129/4, 130/1, 130/2, 130/3, 130/4 und 130/5. Die Grundstücke sind bereits vermessen gemäß Fortführungsmitteilung des Amtes für Bodenmanagement Limburg/Lahn Nr. 10/2016 vom 21.07.2016 (Fortführungsfall-Nrn. 1 bis 11) und Nr. 12/2016 vom 04.08.2016 (Fortführungsfall-Nr. 1). Die Wahrung der Fortführungsmitteilungen wurde am 20./21.09.2016 im Grundbuch gewahrt.

Die Flurstücke 126/3, 127/2 und 128/2 wurden erneut vermessen gemäß Fortführungsmitteilung des Amtes für Bodenmanagement Limburg/Lahn Nr. 13/2016 vom 20.09.2016. Nach Zerlegung ergeben sich folgende Flurstücke:

Für Flurstück 126/3: a) Flurstück 126/5,
b) Flurstück 126/6,
c) Flurstück 127/4.

Für Flurstück 127/2: a) Flurstück 126/7,
b) Flurstück 127/5,
c) Flurstück 128/5.

Für Flurstück 128/2: a) Flurstück 127/6,
b) Flurstück 128/6.

Die Wahrung der Fortführungsmitteilung wurde durch den beurkundenden Notar bereits am 04.10.2016 gestellt. Eine Eintragung im Grundbuch ist bislang nicht erfolgt.

Hinsichtlich der vorgenannten Flurstücke, 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3/1 und 3/2 wird es noch zu weiteren Vermessungen und Zerlegungen kommen.

- (2) Der Bebauungsplan „Wehrheim Süd“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.2016 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt im Rathaus zur Einsicht aus und ist in Kopie als **Anlage 1a** dieser Urkunde beigelegt.

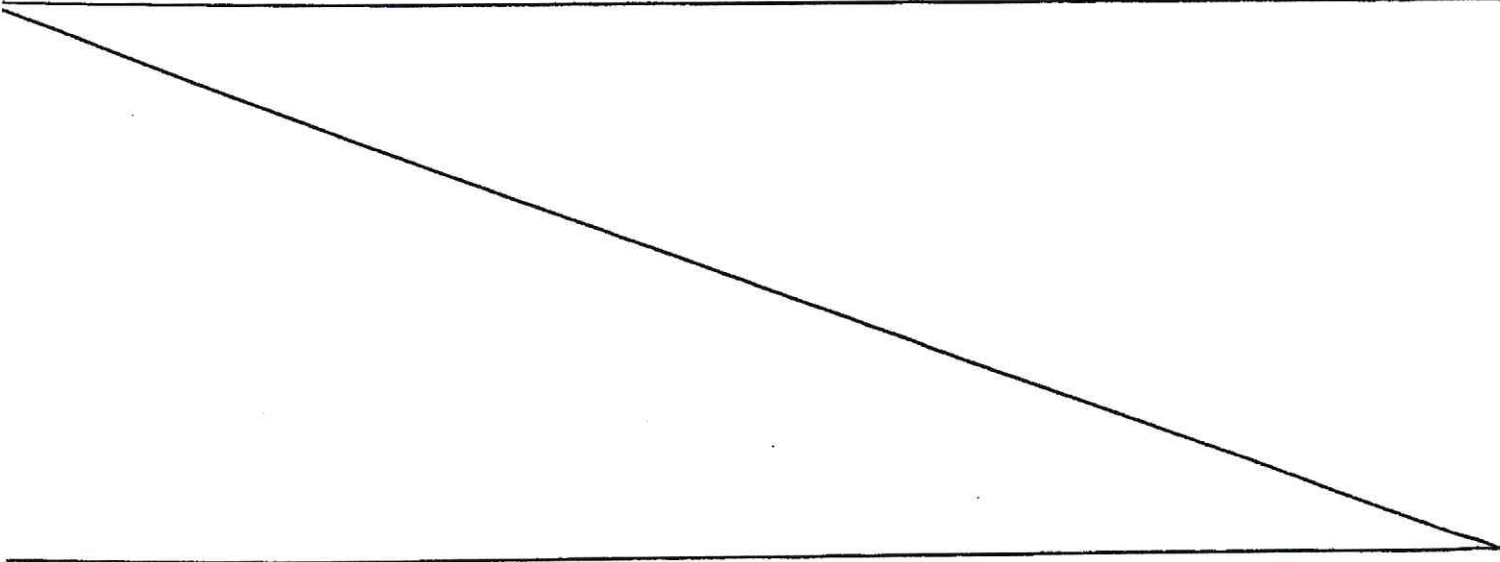
Dies vorausgeschickt, wurde erklärt:

Für die Veräußerung der einzelnen Baugrundstücke soll neben den Bedingungen des jeweiligen Kaufvertrages der Inhalt der heute beurkundeten „Bezugsurkunde“ maßgeblich sein. Die Bezugsurkunde setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

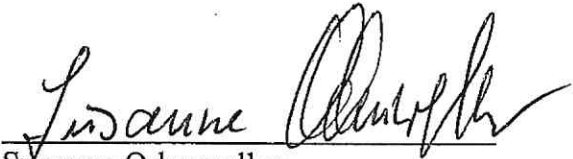
Die Vergabegrundsätze für die zum Verkauf freigegebenen Bauplätze ergeben sich aus **Anlage 2** dieser Urkunde. Die Verkaufs- und Sicherungsbedingungen zur Bebauung der Grundstücke sind in **Anlage 3** niedergelegt. Die Festlegung der Kaufpreisnachzahlung für eine wohnbauliche Grundstücksnutzung im Bereich des Gewerbegebietes „Wehrheim Süd“ ist in **Anlage 4** niedergelegt. Die Kaufpreise basieren auf einer künftigen gewerblichen Nutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet. Die Kaufpreisnachzahlung für den Fall einer im Einvernehmen mit der Gemeinde Wehrheim genehmigten Wohnnutzung ist berechnungsmäßig in der **Anlage 4** dargestellt.

Sie werden von jedem Käufer mit dem Abschluss eines Kaufvertrages als verbindlich anerkannt.

Mit Abschluss der einzelnen Kaufverträge für die im Plangebiet liegenden Grundstücke soll der gesamte Inhalt der heutigen Bezugsurkunde als ergänzender Bestandteil des Vertrages werden. Jeder Käufer tritt in alle Regelungen und Bedingungen der heutigen Bezugsurkunde mit Abschluss des Kaufvertrages ein.



Vorstehende Niederschrift und die Anlagen wurden den Erschienenen vorgelesen, die Plananlagen erörtert, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:


Susanne Odenweller


Harald Stenger




Joachim Nettelbeck, Notar



GEMEINDE WEHRHEIM

Hochtaunuskreis
DER GEMEINDEVORSTAND



Gemeindevorstand • Postfach 11 44 • 61268 Wehrheim

RAe Blaschke + Nettelbeck
Epinayplatz 2
61440 Oberursel

Fachbereich I	Liegenschaftsamt	
Auskunft erteilt	Frau Häuser	
Dienstgebäude	Dorfborngasse 1	
☎ Vermittlung (06081) 589-0	☎ Durchwahl (06081) 589-1112	Telefax (06081) 589-4720
E-Mail	k.haeuser@wehrheim.de	

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
FD 11/Häu

Datum
05.10.2016

VOLLMACHT

für die Grundlagenurkunde für das Gewerbegebiet „Wehrheim Süd“

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim erteilt für die Unterzeichnung der Grundlagenurkunde für das Gewerbegebiet „Wehrheim Süd“ der

Ersten Beigeordneten Susanne Odenweller, geb. Hartmann, geboren am 18.11.1961

und dem

Beigeordneten Harald Stenger, geboren am 14.03.1952

beide dienstansässig : Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim

gemäß § 71 HGO folgende Vollmacht:

Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte abzuschließen und Erklärungen abzugeben, anzufordern sowie entgegenzunehmen, die mit der Unterzeichnung der vorstehend bezeichneten Urkunde und deren Vollzug in Zusammenhang stehen. Diese Befugnis gilt gegenüber allen Gerichten, Behörden, einschließlich Grundbuchämtern, Unternehmen und Privatpersonen.

Hausanschrift: Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim

Zahlungen nur an die Gemeindekasse Wehrheim

Raiffeisenbank Oberursel eG
Konto-Nr. 5010519 (BLZ 50081741)

Taunus-Sparkasse
Konto-Nr. 039000202 (BLZ 51250000)

Postbank Frankfurt
Konto-Nr. 23028-605
(BLZ 50010060)

Sprechzeiten

Montags bis Freitags
von 8.00 bis 12.00 Uhr
sowie Montags von 13.30 bis
18.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Nassauische Sparkasse Wehrheim
Konto-Nr. 305000000 (BLZ 51050015)

Frankfurter Volksbank eG
Konto-Nr. 5637805 (BLZ 50190000)

Diese Vollmacht umfasst insbesondere die Befugnis, die vorgenannte Urkunde zu unterzeichnen und im Übrigen alles Erforderliche und Zweckmäßige zum Abschluss und zur Durchführung der Urkunde zu tun.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, unbeschränkt. Sie berechtigt zur Erteilung von Untervollmachten.

Wehrheim, den 05.10.2016


Gregor Sommer
Bürgermeister




Susanne Odenweller
Erste Beigeordnete

Hausanschrift: Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim

Zahlungen nur an die Gemeindekasse Wehrheim

Raiffeisenbank Oberursel eG
Konto-Nr. 5010519 (BLZ 50061741)

Taunus-Sparkasse
Konto-Nr. 039000202 (BLZ 51250000)

Nassauische Sparkasse Wehrheim
Konto-Nr. 305000000 (BLZ 51050015)

Frankfurter Volksbank eG
Konto-Nr. 5637805 (BLZ 50190000)

Postbank Frankfurt
Konto-Nr. 23028-605
(BLZ 50010060)

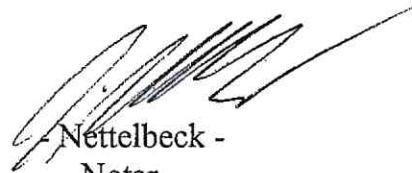
Sprechzeiten

Montags bis Freitags
von 8.00 bis 12.00 Uhr
sowie Montags von 13.30 bis
18.00Uhr
oder nach Vereinbarung

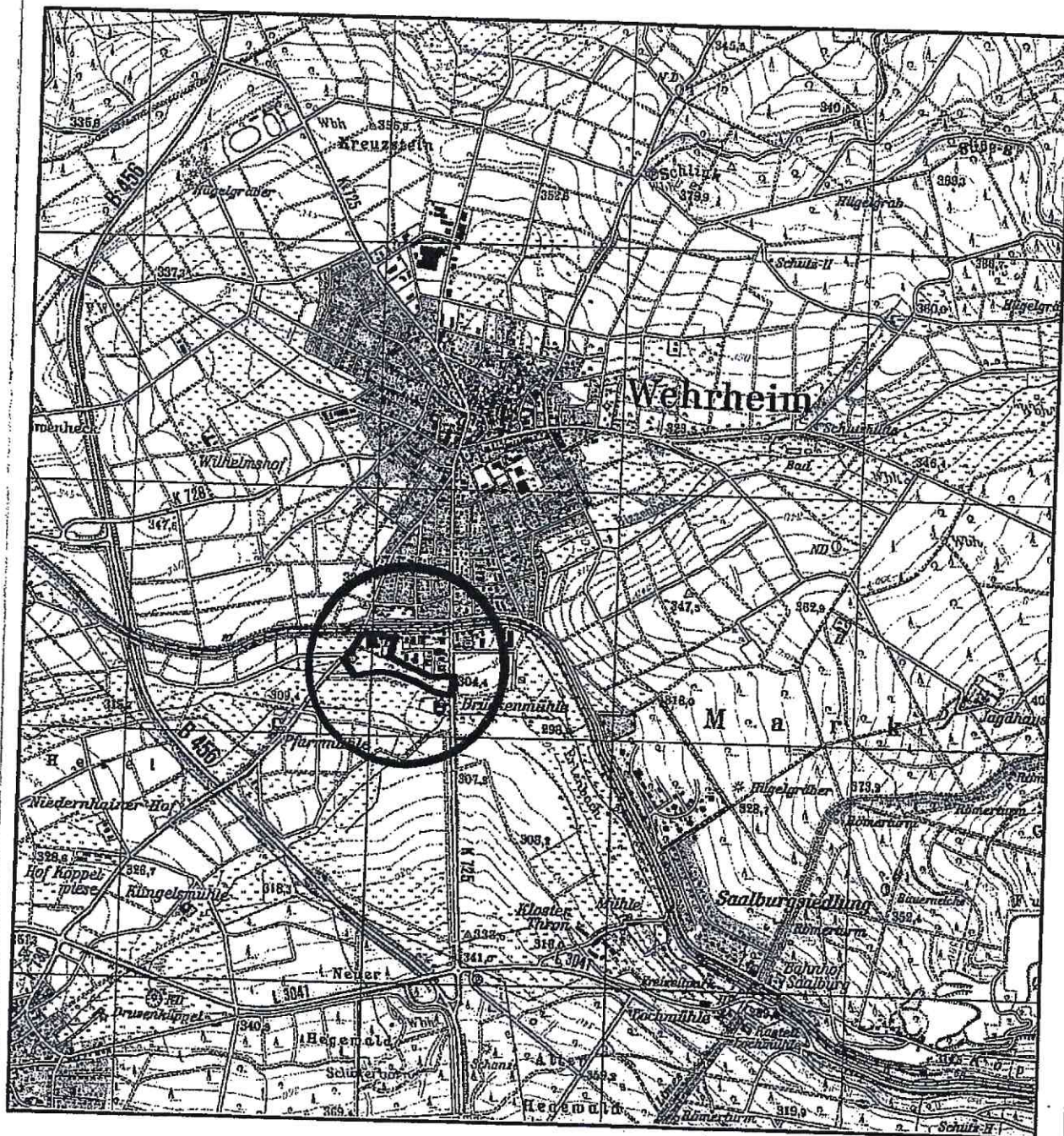
Umstehende Ablichtung stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich überein,
was ich hiermit beglaube.

Oberursel (Taunus), den 07. Oktober 2016




- Nettelbeck -
Notar

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Louise Chenelle



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

▲ Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Wehrheim
Bebauungsplan "Wehrheim Süd"

Satzung

Stand:	27.02.2015
	29.04.2015
	05.10.2015
	23.03.2016

Bearbeitet:	Späth
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung
gefasst am 12.12.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntge-
macht am 30.04.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 30.04.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2015
bis einschließlich 05.06.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 13.11.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2015
bis einschließlich 23.12.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4
BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 15.04.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirk-
samkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wehrheim, den 18.04.2016

gez. Gregor Sommer
Bürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt mit Verfügung vom 20.05.2016 mit, dass der
Bebauungsplan und das Aufstellungsverfahren geprüft wurden. Aufgrund des § 10 Abs.
2 BauGB wird der Bebauungsplan genehmigt.

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in
Kraft getreten am:

27.05.2016

Wehrheim, den 27.05.2016

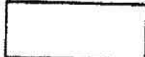
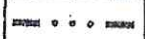
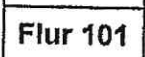
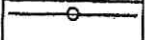
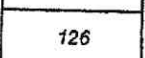
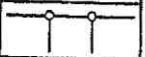
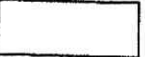
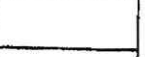
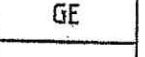
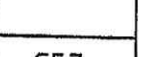
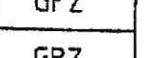
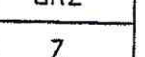
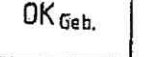
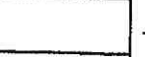
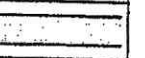
gez. Gregor Sommer
Bürgermeister



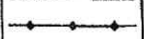
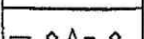
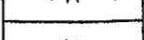
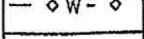
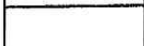
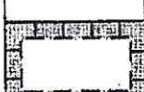
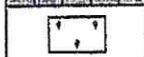
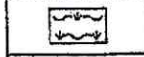
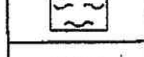
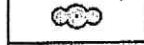
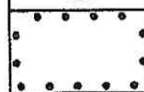
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Gewerbegebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände; hier:
1.2.2.4.1		Oberkante Gebäude: Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch technische Aufbauten überschritten werden.
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.2.1		Rad-/Fußweg
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>

Handwritten signatures: H.A. and J.W.

1.2.5.1		20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (nicht eingemessen)
1.2.5.2		Hausanschluss-Freileitung (nicht eingemessen)
1.2.5.3		Entwässerungsleitung (nicht eingemessen)
1.2.5.4		Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
1.2.5.5		Stromversorgungsanlagen der Syna GmbH (nicht eingemessen)
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel: Extensivwiese
1.2.6.1.2		Entwicklungsziel: Nasswiese
1.2.6.1.3		Entwicklungsziel: Uferrandstreifen mit Eingrünungsfunktionen
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubsträuchern (vgl. 2.4.3)
1.2.6.3		Anpflanzung von Obstbäumen (vgl. 2.4.3)
1.2.6.4		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Nasswiese
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		Mast der Freileitung (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gewerbegebiet (GE)

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne § 13 BauNVO sind unzulässig. Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne § 13 BauNVO sind zulässig.

2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dann nur wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

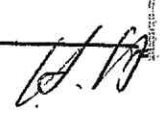
2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Handwritten signatures and initials

2.4.1 Entwicklungsziel: Uferstrandstreifen mit Eingrünungsfunktionen

Maßnahmen:

Entwicklung einer Nassstaudenflur durch Brache entlang des Grabens mit Anlage von Grabenaufweitungen und kleinen Tümpeln. Als Anpflanzungen sind einzelne Gehölzgruppen in Form von Initialpflanzungen aus Schwarzerlen- und Weidenstecklingen (vor Ort von vorhandenen Gehölzen zu gewinnen) (*Alnus glutinosa* und heimische, standortgerechte *Salix*-Arten: Bruch-, Korb-, Grau- und Mandelweide, *Salix fragilis*, *S. viminalis*, *S. cinerea* und *S. triandra*) vorzunehmen.

2.4.2 Entwicklungsziel: Nasswiese

Maßnahmen:

Das vorhandene bzw. durch Anlage einer flachen (mähbaren) Mulde in Verbindung mit einer standortgerechten, regionaltypischen Ansaat zu entwickelnde Nassgrünland ist als ein- bis zweischürige extensive Nass- bzw. Feuchtwiese zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) zulässig. Falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Zusätzlich ist am tiefsten Punkt des Bereichs ein Amphibienlaichgewässer (Kleingewässer) neu anzulegen.

2.4.3 Entwicklungsziel: Extensivwiese

Maßnahmen:

Das vorhandene bzw. durch standortgerechte, regionaltypische Ansaat zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) zulässig. Falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Zudem sind im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes am nördlichen Rand der Maßnahmenfläche je Strauchsymbol drei Salweiden (*Salix caprea*) sowie jeweils drei Hartriegel (*Cornus sanguinea*) (jeweils Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Anordnung im Dreiecksverband) sowie je Baumsymbol ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität Stammumfang 20-25 cm, 3-4x verpflanzt) anzupflanzen, vor Verbliss zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem Anteil von mindestens 50 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

2.6 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden als Ausgleich die unter 2.4 festgesetzten Maßnahmen sowie insgesamt 358.680 Punkte aus den nachfolgend genannten Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Wehrheim zugeordnet.

- a) Maßnahme Nr. 3, Gem. Wehrheim, Flur 21, Flst. 156 (Abt. 40C), Maßnahme: Nutzungsverzicht Erlenbruch, 108.500 Punkte
- b) Maßnahme Nr. 6, Gem. Wehrheim, Fl. 21, Flst. 156 (Abt. 39B), Maßnahme: Entfernung Fichten, Neuanlage Gewässer, Beseitigung Durchlass, Modellierung Gelände, Aufforstung Erle, Esche, Stieleiche, 98.980 Punkte
- c) Maßnahme Nr. 9, Gem. Wehrheim, Fl. 21, Flst. 155/12 und Flst. 7 (Abt. 40E), Maßnahme: Entfernung Fichte, Aufforstung Erle, Schwarzpappel, 103.200 Punkte
- d) Maßnahme Nr. 5, Gem. Wehrheim, Flur 23, Flst. 5/4 (Abt. 26D1), Maßnahme: Waldumbau durch Entfernung Fichten und Herstellung Erlen/Weiden, 48.000 Punkte



3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Gestaltung der Dächer:

Die zulässige Dachneigung beträgt 0°-30°. Zur Dacheindeckung zulässig sind Materialien in roten und dunklen (schwarz, braun, anthrazit) Farbtönen sowie Zinkblech sowie extensive Dachbegrünungen. Ausgeschlossen sind bunte (blaue, grüne usw.) und/oder glänzende Dachdeckungsmaterialien sowie farbig beschichtetes Blech. Dachflächenverglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben ist unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Staffelgeschosse:

Ein Staffelgeschoss ist nur zulässig, wenn es gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes mind. 1,0 m zurückgesetzt ist. Ausgenommen hiervon ist eine einseitig durchgehende Wandscheibe mit einer Breite von max. 30 % der Außenwandlänge.

- 3.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO gilt für Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

- 3.5 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO gilt für Grundstücksfreiflächen:

Mind. 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Es gelten: 1 Baum / 50 m², ein Strauch / 2 m².

1. A. J. J. W.

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
		Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mesplius germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gem. § 20 HDSchG: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).
- 4.3 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen bei der Außenbeleuchtung zu verwenden.
- 4.4 Zum Schutz der Bäume während der Bauphase ist die DIN 18920 zu beachten.

Handwritten signature: A. H. G. W.

4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

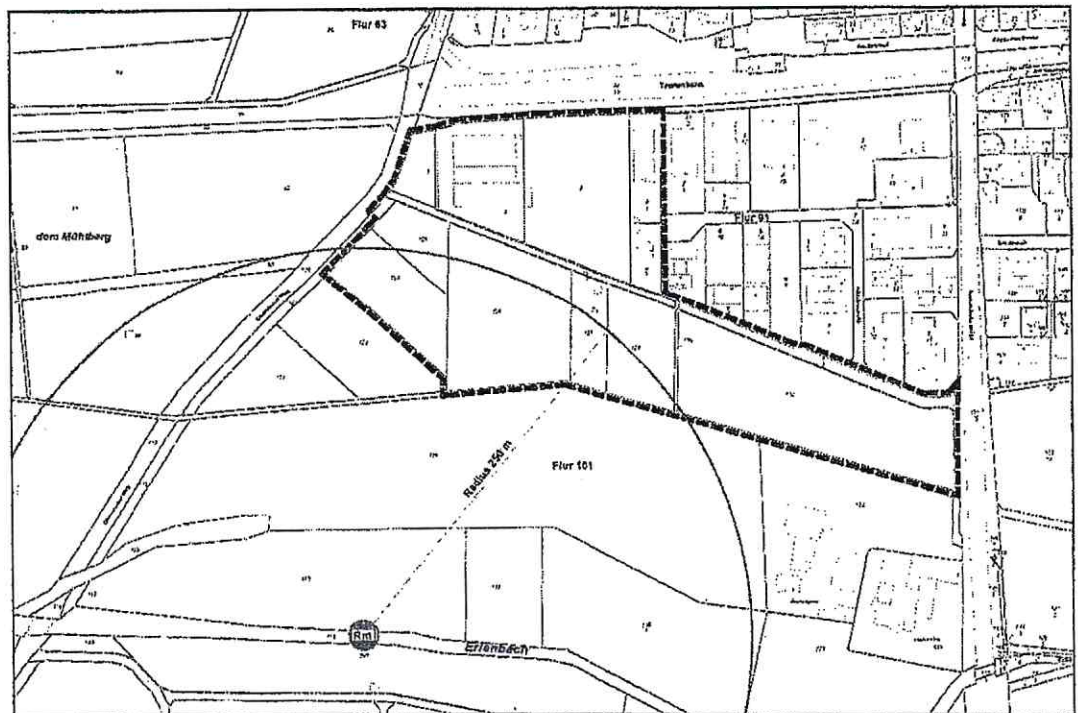
- 4.5.1 Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu verhindern, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen umzusetzen:

Vögel

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG 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.
- Neuanlage einer Gehölzstruktur aus fünf hochstämmigen Obstbäumen (vornehmlich alte regionale Obstsorten) im Wechsel mit Gebüschgruppen.

Hinweis: Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) sind auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Wildapfel, Wildbirne, Speierling) als typische Streuobstbäume anzusehen.

- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR Oval) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Streuobstbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von fünf geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren.
- Bauzeitenregelung: Bauarbeiten sind innerhalb eines Radius von 250 m um den Horstbaum des Rotmilans während der Balz- und Brutzeit von 01. März bis 30. Juli zu unterlassen. Bei einer Abweichung ist eine vorlaufende Kontrolle auf aktuelle Brutvorkommen durchzuführen.



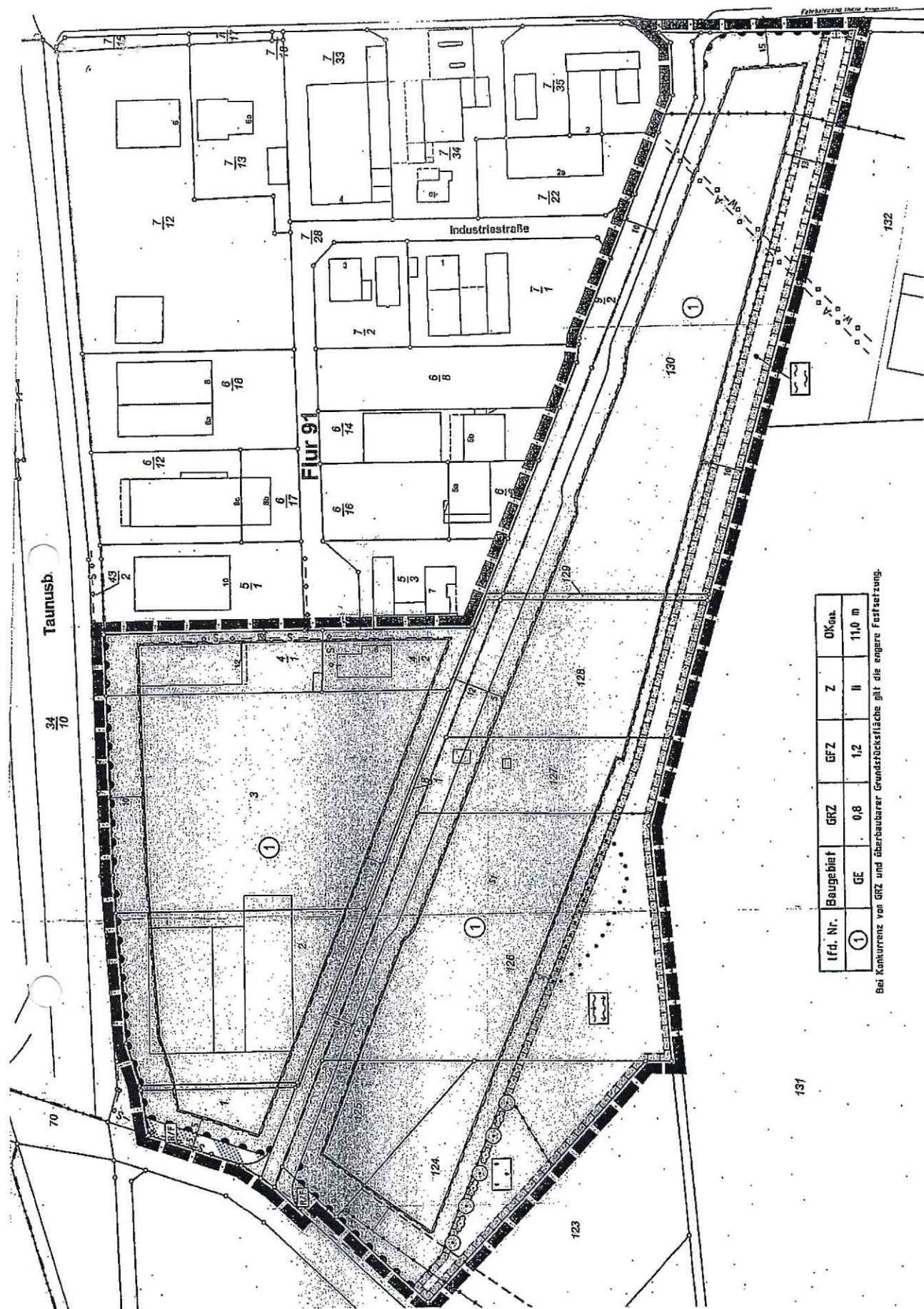
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische und standortgerechte Arten) sind wünschenswert.

W. B. QW

1

- 4.5.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.





lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{max}
①	GE	0,8	1,2	II	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbauter Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Handl. K. K.

Susanne K. K.

Vergabegrundsätze

für die zum Verkauf freigegebenen Gewerbegrundsätze im Bereich

"Wehrheim Süd"

I. Grundsätzliche Voraussetzungen

Für die Teilnahme am Vergabeverfahren werden nur Teilnehmer berücksichtigt,

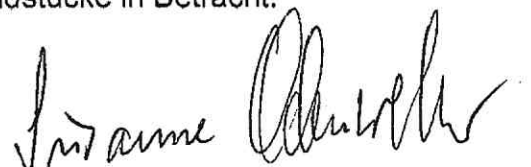
1. die auf dem Grundstück neue, zusätzliche Arbeits- und/oder Ausbildungsplätze schaffen,
2. die das Grundstück für eigene Betriebszwecke nutzen und bisher kein oder kein ausreichend großes Betriebsgelände besitzen,
3. die glaubhafte Angaben zur positiven Perspektiven für den Betrieb und dessen Arbeitsplätze machen können,
4. deren Betriebsstätte keinen unverträglich hohen Wasserverbrauch, Schmutzwasser-, Abfall- und Schadstoffanfall sowie Lärm, Zu- und Abgangsverkehr sowie Stellplatzbedarf verursachen,
5. die bei Aufgabe ihrer seitherigen Betriebsstätte in der Gemeinde Wehrheim für diese eine der Umgebung angepasste, umweltverträgliche Folgenutzung nachweisen,
6. die sich verpflichten, die Auflagen des Bebauungsplanes zu erfüllen,
7. die den Nachweis zur Finanzierung des Bauvorhabens erbringen,
8. die sicherstellen können, das Bauvorhaben mit seinem wesentlichsten Betriebsteil innerhalb von 2 Jahren, andere Betriebsteile innerhalb von 5 Jahren nach Übertragung des Grundstücks zu errichten.

II. Vergabemodus

Über die Vergabe der Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand nach folgenden Prioritäten:

Vorrangig sind Bewerber zu berücksichtigen, die mit ihrem Betriebs- oder Wohnsitz in Wehrheim gemeldet sind oder die die längste Zeit in Wehrheim ansässig waren, wobei Bewerber, die bei zurückliegenden Vergaben nicht berücksichtigt werden konnten, Vorzug genießen

Sollte erkennbar werden, dass vorstehender Bewerberkreis die Zielstellung der Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze in nicht ausreichendem Maße erfüllt, kommen auch anderweitige Bewerber für die Gewerbegrundstücke in Betracht.



Verkaufs- und Sicherungsbedingungen

Die Gemeinde hat einen vertraglich und über eine Rückauffassungsvormerkung grundbuchrechtlich zu sichernden Anspruch auf vollständige oder teilweise Rückübertragung des Grundstückes (Wiederkaufsrecht), befristet auf 15 Jahre seit Abschluss des Vertrages, zu dem Preis, zu dem die Gemeinde das Grundstück abgegeben hat, wobei eine Verzinsung des Kaufpreises und die Erstattung anderer Aufwendungen an die Käufer nicht erfolgt,

- a) im Falle der Veräußerung, entgeltlicher oder unentgeltlicher Überlassung des Grundstückes/Bauwerkes oder Teile davon an Dritte, ausgenommen hier-von sind Gesellschaften, an denen der Grundstückseigentümer mit einem Anteil von mehr als 25 % beteiligt ist, sofern alle gemeindlichen Rechte übernommen werden,
- b) falls der Käufer das mit dem Grundstück verbundene Bauvorhaben nach Fertigstellung ganz oder teilweise nicht mehr für eigene Betriebszwecke nutzt und Betriebsteile oder Gebäude länger als sechs Monate unbenutzt bleiben,
- c) falls mit dem Rohbau des wesentlichsten Betriebsteiles nicht innerhalb eines Jahres nach Eigentumsumschreibung begonnen wurde,
- d) falls mit der wesentlichste Betriebsteil nicht innerhalb von zwei Jahren, die anderen Betriebsteile nicht innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsumschreibung fertiggestellt wurden.

Falls das Grundstück bebaut ist, erhält der Käufer bei Rückübertragung den vom Gutachterausschuss ermittelten Wert der Baulichkeiten unter Anrechnung grundbuchrechtlich gesicherter Belastungen von der Gemeinde erstattet.

Macht die Gemeinde von der Rückübertragung des Grundstückes keinen Gebrauch (die Gemeinde hat hierbei das freie Wahlrecht), steht der Gemeinde eine Kaufpreisanzahlung für den Grund und Boden zu. Diese Kaufpreisanzahlung beläuft sich auf den Differenzbetrag zwischen gemeindlichem Abgabepreis und dem bei Eintritt einer der unter a) bis d) genannten Ereignisse geltenden Verkehrswert, der auf Verlangen der Gemeinde vom Gutachterausschuss ermittelt wird; der festgesetzte Wert ist verbindlich.

Zur Sicherung dieser Kaufpreisanzahlung und zur der möglichen Kaufpreiserhöhung für die Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück hat der Käufer zu Gunsten der Gemeinde eine zinslose Grundsuld ohne Brief in Höhe von € 60.000,00 im Rang nach der Rückauffassungsvormerkung und nach der für die Finanzierung des Kaufpreises und der Baulichkeiten erforderlichen Grundsulden zu bestellen.

Harald Stenzer

Ludwig Albrecht

Festlegung der Kaufpreisnachzahlung für eine wohnbauliche Grundstücksnutzung im Bereich des Gewerbegebietes "Wehrheim Süd"

Vorbemerkung

Nach den Vorgaben war zu ermitteln, wie der Wertvorteil bei einer wohnbaulichen Grundstücksnutzung gegenüber einer rein gewerblichen Nutzung der Grundstücke im Bereich "Wehrheim Süd" dargestellt und aus Gleichbehandlungsgründen gegenüber Bauherren auf teureren Wohnbauflächen finanziell ausgeglichen werden kann.

Um diesen Wertvorteil ermitteln zu können, muss zunächst festgestellt werden, mit welchem Grundstückskostenanteil ein Bauherr eines Wohnhauses, der ein Grundstück von der Gemeinde erworben hat, üblicherweise je m² Wohnfläche belastet ist.

Als Ermittlungsgrundlage für die Berechnung der Kaufpreisnachzahlung werden die im Gemeindegebiet vorherrschenden Richtwerte der vorhandenen Wohnbaugebiete herangezogen. Der niedrigste Richtwert beläuft sich auf € 150,00 (z.B. in Friedrichsthal) und der höchste auf € 350,00, so dass sich der Mittelwert auf € 250,00 pro m² beziffert.

Erwirbt ein Käufer ein durchschnittliches Grundstück von 400 m² zu einem Preis von € 250,00 pro m² (= Gesamtpreis € 100.000,00) und schafft hierauf eine Wohnfläche von 130 m², so beläuft sich der anteilige Kaufpreis je m² Wohnfläche (= Gesamtpreis € 100.000,00 : 130 m² Wohnfläche) auf einen Betrag auf **€ 769,23**.

Bei dem niedrigen Kaufpreis für ein Gewerbegrundstück von € 90,00 pro m² ergibt sich ein anteiliger Kaufpreis pro m² Wohnfläche (= Grundstück von 400 m² x Kaufpreis von € 90,00/m² = € 36.000,00 : 130 m² Wohnfläche) von **€ 276,92**.

Damit ergibt sich gegenüber Baugrundstücken in den örtlichen Wohnbaugebieten ein Wertvorteil je m² Wohnfläche (€ 769,23 - € 276,92) von **€ 492,31**.

Es wird daher ein Kaufpreiszuschlag/eine Kaufpreisnachzahlung bei wohnbaulicher Nutzung von Grundstücken im Gewerbegebiet "Wehrheim Süd" in Höhe von **€ 492,00** je m² geschaffener Wohnbaufläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 festgelegt. Die Kaufpreisnachzahlung für die Wohnraumschaffung sollte einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung für den Wohnraum bzw. der Genehmigung einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken zur Zahlung fällig werden.

Aufgrund dieser Werte hätte ein Käufer, der z.B. ein 750 m² großes Gewerbegrundstück erwirbt und darauf auch eine 100 m² große Wohnfläche schafft, folgenden Kaufpreis zu entrichten:

1. <u>Grundstückskaufpreis</u>	750 m ² x € 90,00	€ 67.500,00
2. <u>Kaufpreiszuschlag</u>	100 m ² Wohnfläche x € 492,00	€ 49.200,00
Gesamt:		<u>€ 116.700,00</u>

= durchschnittlicher Kaufpreis pro m² (€ 116.700,00 : 750 m²) = **€ 155,60**

