

Planzeichenerklärung	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>
Allgemeines Wohngebiet	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Baugrenze	<b>Sonstige Planzeichen</b>
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl	<b>Nachrichtliche Erläuterung</b>
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Flurstücksgrenzen
TH=6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß	Flurstücksnummern
FH=10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß	Vermaßung in Meter
o Bauweise offen	<b>Katastervermerk</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	Gemeinde Wabern
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Gemarkung Harle
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	Flur 10
Zweckbestimmung Wohnweg	Maßstab 1 : 1000
<b>Grünflächen</b>	Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand April 2022) übereinstimmen.
Privat	Homberg (Efze), den
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Flächen für die Landwirtschaft	Im Auftrag

## 1 Textliche Festsetzungen

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO**  
 Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 (5) Nr. 1 und 2 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO**  
 Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Traufhöhe maximal	6,50 m
Firsthöhe maximal	10,00 m

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der gemittelten Höhe der äußeren Oberfläche der talseitigen Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche. Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO**

Stellplätze sind auch als überdachte Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Wabern in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

**1.4 Nutzung der Sonnenenergie § 9 (1) Nr. 23 b BauGB**

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind bauliche und technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie auf mindestens 30 % der Dachfläche vorzusehen.

**1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen der Baugrundstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,5 m von der festgesetzten Verkehrsfläche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

**1.6 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die privaten Grünflächen sind als Laubholzhecken zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hochbauten jeder Art, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stellplätze sowie befestigte Wege und Flächen sind nicht zulässig. Die privaten Grünflächen dürfen bei Bauarbeiten nicht von Baufahrzeugen befahren werden, die Aufstellung von Baumaschinen und die Lagerung von Baumaterialien sind unzulässig. Für die Bepflanzung sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume	
Betula pendula	Sandbirke
Salix caprea	Salweide
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus lavalleyi carrierei	Apfeldorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Obstbäume	

Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Trauben-Holunder
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pflaumenblume
Berensträucher	

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

**1.7.1 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO**

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die gärtnerische Gestaltung ist durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Blumen und Gräsern oder Nutzgärten herzustellen. Flächige Stein-, Kies-, Split- oder Schottererschüttungen sind unzulässig.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorzugsweise sind hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten oder Bäume der Pflanzliste unter Punkt 1.5 zu pflanzen.

**1.7.2 Feldrain**

Auf der mit der Zweckbestimmung Feldrain festgesetzten Fläche ist eine Einsaat mit artenreichen Gräsermischungen und Wildblumen vorzunehmen. Die Pflege ist auf zwei Schnitte im Jahr zu beschränken, der erste Schnitt darf nicht vor dem Juli erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

**1.7.3 Gehölzschnitt**

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

**2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 91 (1) Nr. 1 HBO**

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe betragen. Die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

**2.2 Einfriedungen § 91 (1) Nr. 3 HBO**

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Zäunen maximal 1,20 m betragen.

## 3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

**3.1 Bodendenkmäler § 9 (6) BauGB i.V.m. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**3.2 Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**3.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Freiflächen soll gemäß den in § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes formulierten Grundsätzen in Verbindung mit § 37 des Hessischen Wassergesetzes auf den Grundstücken belassen und verwertet werden. Vorzugsweise ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig.

**3.4 Errichtung von Baukränen**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Fritzlar. Für die Errichtung von Baukränen ist eine Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich und unter folgender Anschrift zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
 Abteilung Referat 1 d  
 Luftwaffenkaserne Wahn  
 Postfach 90 61 10 / 529  
 51127 Köln  
 LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Baukräne sind mit einer entsprechenden Hindernisbefreiung zu versehen.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus-gelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 14.01.2022 ortsblich erfolgt.

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom ..... über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist von der Gemeinde-vertretung der Gemeinde Wabern am ..... als Satzung beschlossen worden.

Wabern, den .....  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern

Steinmetz, Bürgermeister

## Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeinde-vertretung der Gemeinde Wabern am ..... beschlossenen Satzung.

Wabern, den .....  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern

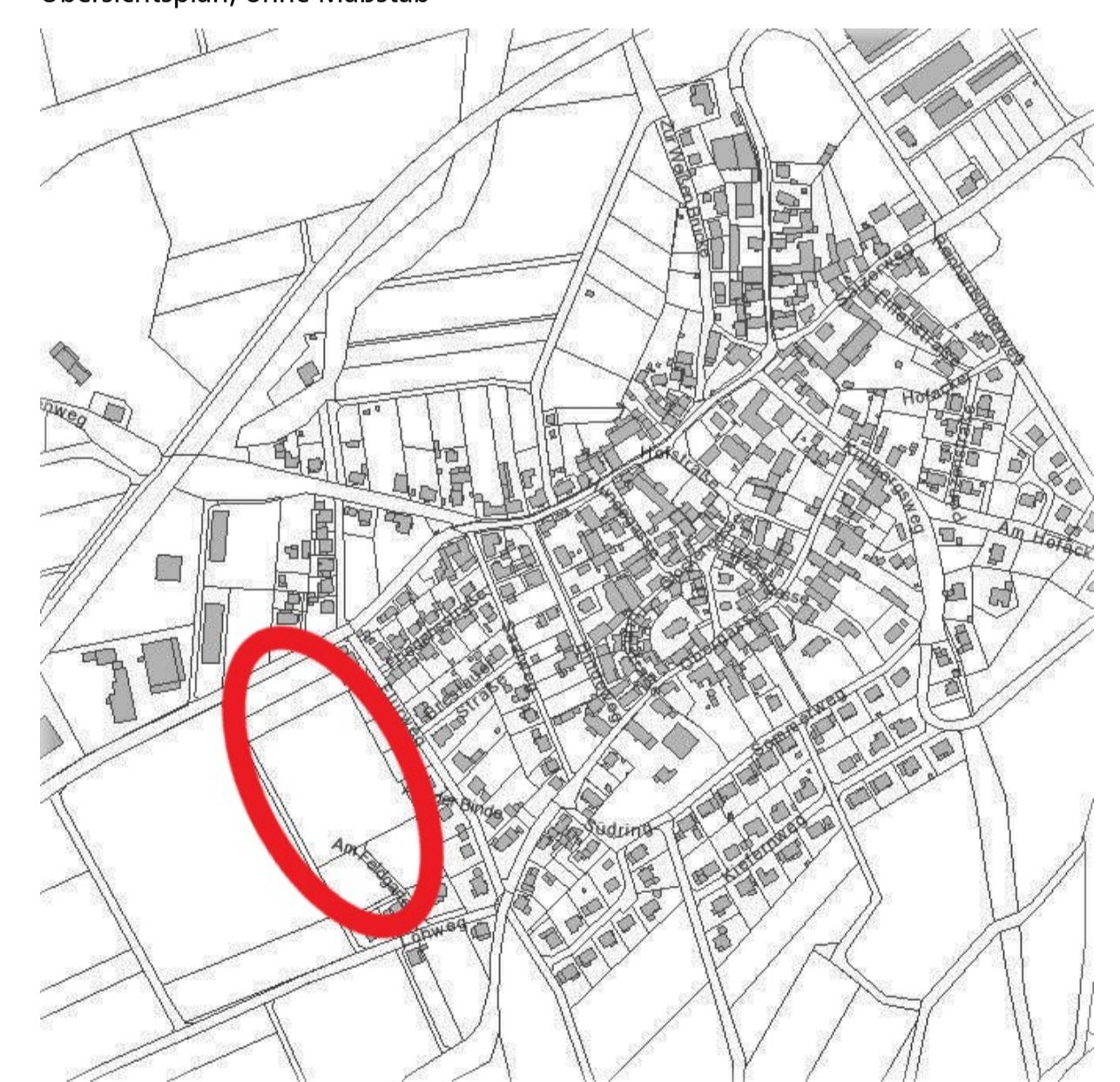
Steinmetz, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am ..... ortsblich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wabern, den .....  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern

Steinmetz, Bürgermeister

## Übersichtsplan, ohne Maßstab



## Gemeinde Wabern



## Ortsteil Harle Bebauungsplan Nr. 4 "Auf der Binde", 1. Änderung

Entwurf  
 Juli 2022  
 M 1 : 1000

**Stadtbau +**  
**Städtebau und Architektur**  
 Dipl.-Ing. Stefan Schlüter • Fingerhutweg 14 • 34128 Kassel