




### Planzeichenerklärung


#### Art der baulichen Nutzung


 Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO

#### Baugrenzen


 Baugrenze

#### Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes


 Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

#### Grünflächen


 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB


 Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB


#### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze, vorhanden

 Teilgebietsnummer, z.B. 1

 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als:

**Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE<sub>E</sub>) gem. § 8 BauNVO**

**Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO**

**Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE<sub>E</sub>)**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

Die zulässige Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl für baulichen Anlagen (Hochbauten) („GRZ I“) **0,65**

Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen: S. § 14 BauNVO und nicht überbaute unterirdische bauliche Anlagen („GRZ II“) **0,85**

Die Grundflächenzahl von 0,85 beinhaltet die Grundflächenzahl von 0,65 für Hochbauten (GRZ I + II).

**Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt: **0,70**

**Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt auf:

**177,90 m ü. NHN**

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

#### 3. Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Bauweise** gemäß § 22

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

#### 4. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB

**Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V.m. § 91 HGO

##### a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Fläche **F1** ist extensiv zu unterhalten und als Grünflächen anzulegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

##### b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HGO ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

##### c) Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

#### 6. Dächer

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

sind nur zulässig mit einer Neigung von:

**5° bis 45°**

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

Eine Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist zulässig, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist. Die vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.

#### 7. Versickerung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m<sup>2</sup>**

- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m<sup>2</sup>**

Alternativ wird eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem **Niederschlagswasser** (z.B. Dach-, Wege-, Terrassenflächen) in grundstückseigene Versickerungsmulden/ Rigolen oder Teichanlagen mit Versickerungsmöglichkeit zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

#### 8. Oberflächenbefestigung

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weittüftiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

Im Bereich der Teilgebietsfläche 2 werden für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen Asphaltflächen zugelassen.

#### 9. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebensräume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

### Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

#### 10. Parkplätze/Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wabern** in der jeweils gültigen Fassung.

#### 11. Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentsände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### 12. Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAiBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG).

Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

**Merkblätter** des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende“

- „Bodenschutz für Hausbauer“

**DIN-Normen:**

- DIN 19639

- DIN 19731

- DIN 18915

Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

#### Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgedehnt wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freilagenegestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Boden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

#### 13. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Gren zabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Gren zabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

**Einzelbäume, mittel- und kleinre Kronen (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)**

- Acer campestre (Feldahorn)	- Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)	- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rottorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)	- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)	- Pyrus communis (Holzbieme)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)	

#### Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnus

#### Heckengehölze 1 Stck./qm

- Acer campestre (Feldahorn)	- Buddlejia davidi (Schmetterlingsflieder)
- Corylus avellana (Hasel)	- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartfregel)	- Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	- Lonicera xylos teum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)	- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus spinosa (Schlehe)	- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)	- Rubus idaeus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose)	- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Salix caprea (Salweide)	- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)	- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Taxus baccata (Eibe)	- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)	

#### Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)	- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)	- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelerle)	- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)	
- Vitis rotundifolia (Blaurebe)	

### Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)	- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvorschrift (PlanZV)	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)	
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG)	
- Hessische Bauordnung (HBO)	- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)	
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)	
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern den Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“, Ortsteil Zennern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wabern, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat am 06.02.2025 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Eichenweg 5“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2025 bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am **00.00.2025** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Eichenweg 5“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.00.2025** öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegendem wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **00.00.2025 bis 00.00.2025** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.00.2025** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wabern, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern  
Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

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

Wabern, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern  
Bürgermeister

### Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Hinweis zur Bekanntmachung

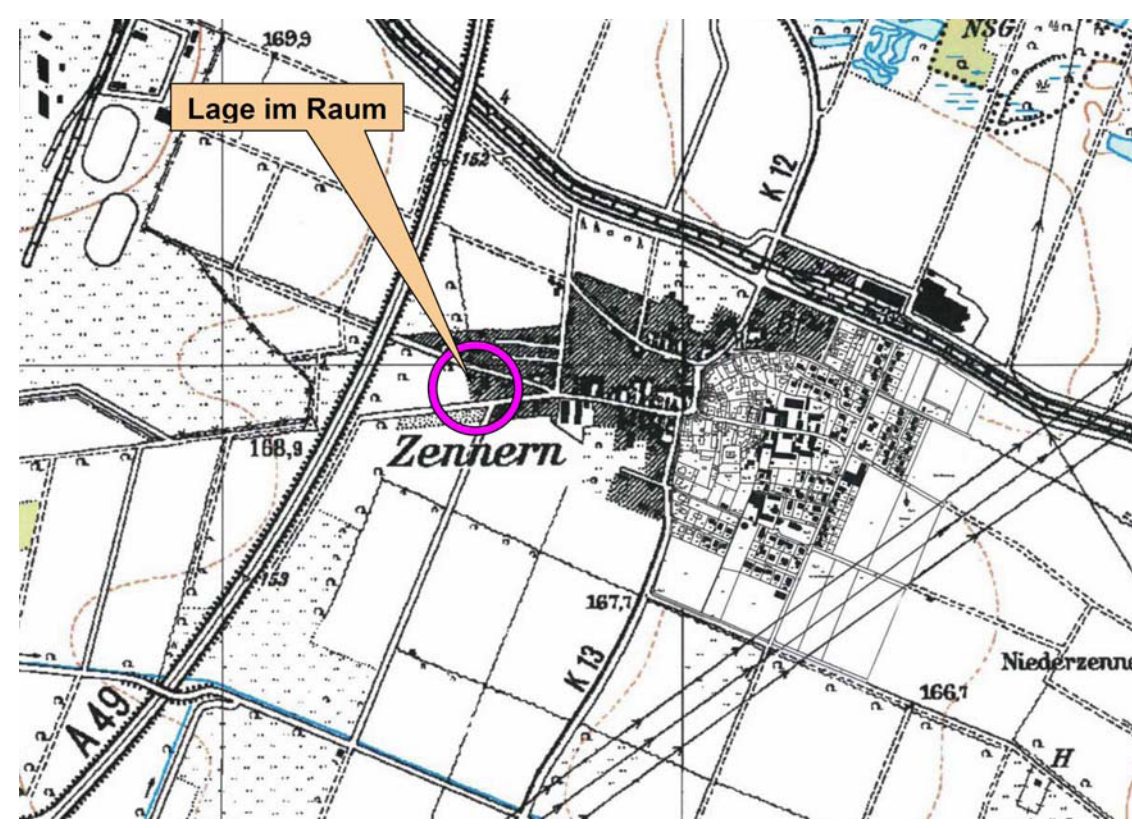
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Wabern, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern  
Bürgermeister

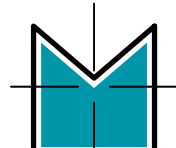
## Gemeinde Wabern, Ortsteil Zennern

### Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“



0468 – Stand: 30.09.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



### Büro für Stadtbaugesellschaft

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebaurecht - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde  
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-stb.de