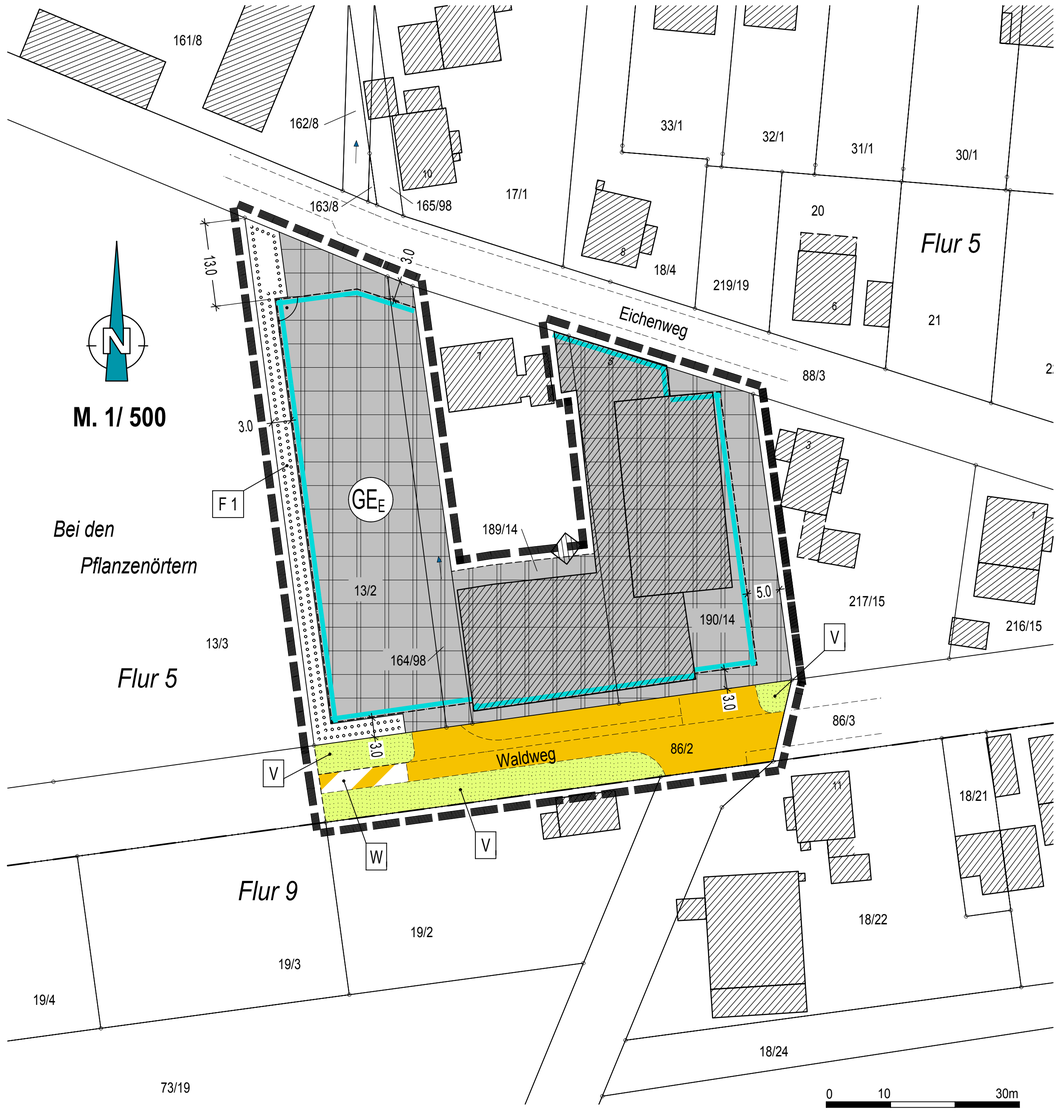



Bei den Pflanzenörtern

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

- GE E — Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO

**Baugrenzen**

- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes
- W — Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

**Grünflächen**

- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- V — 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
- TG 1 — Teilgebietsnummer, z.B. 1
- F 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 ($GE_E$) gem. § 8 BauNVO**

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

**Gewerbegebiet, eingeschränkt ($GE_E$)**

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 Bereitschaftspersonen 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 i. 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 festgesetzt auf: **177,50 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**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §91 HBO)

**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 m² 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 straucharti gen Gehölzen, anpflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

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

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen 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 m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

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 Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges 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 Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, 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. HAltBodSchG 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 Häuslebauer"

**DIN-Normen:**

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

**Verwertung von Erdaushub**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben 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 Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung 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 Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

**13. Überschwemmungsgebiet der Eder**

Die Flurstücke 190/14 und 189/14 sind durch ein $HQ_{100}$ gemäß Gefahren- und Risikokartenkarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus betroffen. Für ein $HQ_{extrem}$ gemäß Gefahren- und Risikokarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus werden alle Flurstücke innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Eichenweg 5", OT Zennern, berührt.

**14. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**

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 Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

**Einzelbäume, mittel- und kleinkronig** (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

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

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

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

**Heckengehölze 1 Stck./qm**

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

**Schling- und Rankpflanzen**

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii" (Wilder Wein)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)

## Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- 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 - HAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

## 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 Bebauungsplanes 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 30.10.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 21.11.2025 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.11.2025 bis 23.12.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**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 29.01.2026 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 das 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**

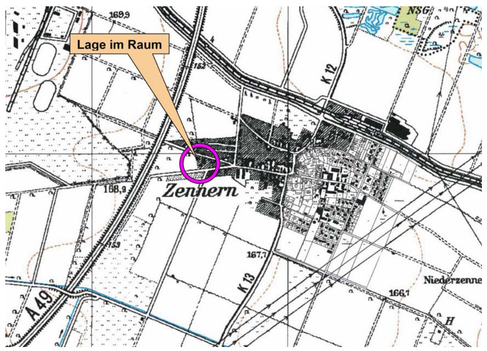
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- 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 begründeten 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: 29.01.2026 Übersichtsplan ohne Maßstab


Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de