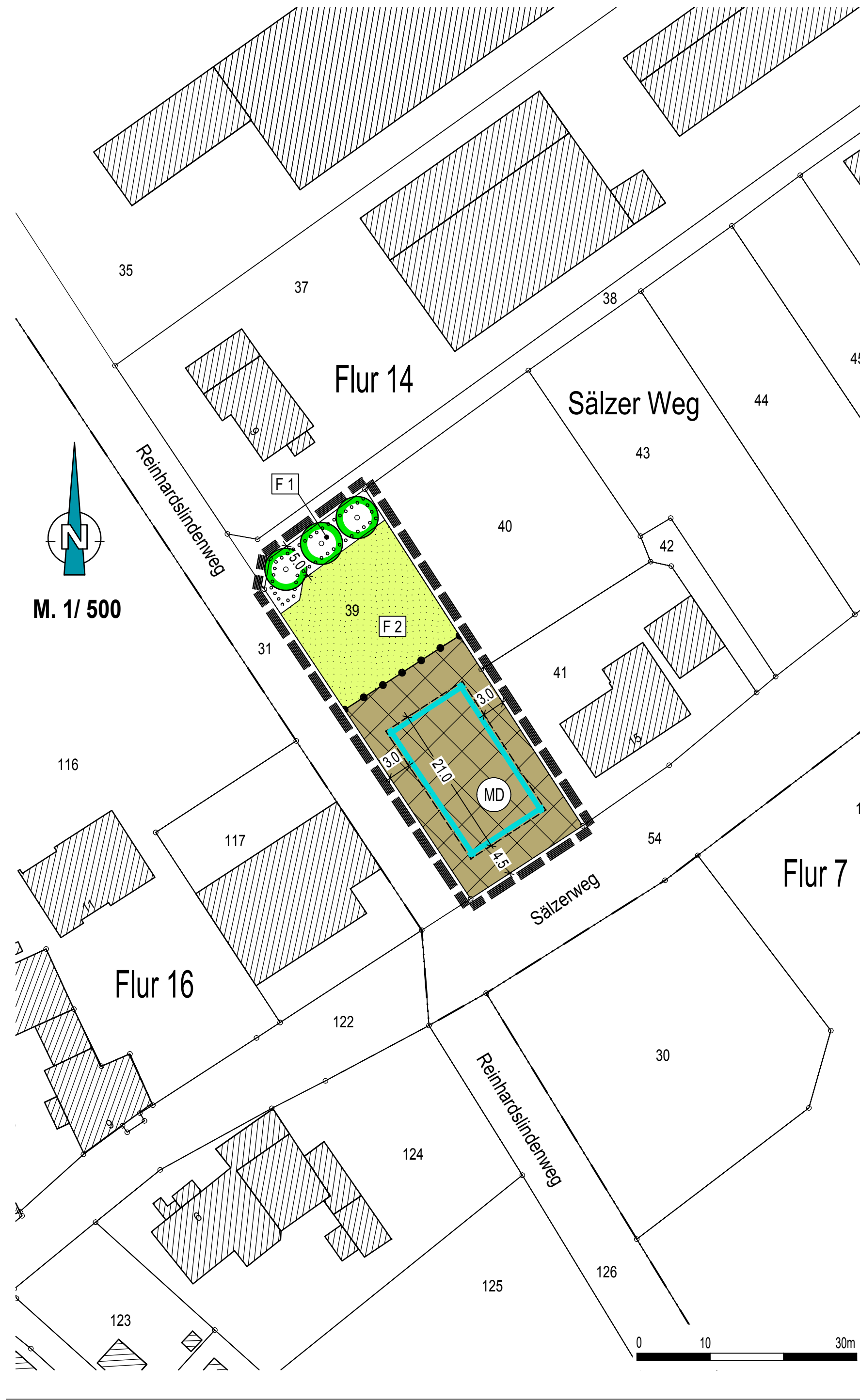




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

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

Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als **Dorfgebiet (MD)** gem. § 5 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO **0,35**
soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO **0,50**
Zulässige Höhe baulicher Anlagen **Traufhöhe, bergseitig 6,25 m**

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen.

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

Bauweise
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
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, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) 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 HGO)

a) **Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck**
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Garten, Pflanzbeet oder Grünflächen anzulegen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Im Bereich des Flurstücks 39 sind mindestens 4 Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch *Hinweise: Pflanzliste*).

b) **Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die **Grünfläche F1** ist als extensiv zu unterhaltende Fläche anzulegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) sowie drei Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme 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.

c) **Private Grünfläche** gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Im Bereich des Flurstücks 39 wird die bauliche Entwicklung auf einen umgrenzten Grundstücksbereich zugelassen. Die restliche Teilfläche, die der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf sowie Erholungs- und Freizeit Zwecken dient, wird als private Grünfläche festgesetzt.
Innerhalb der **Grünfläche F2** werden zugelassen:
- Gartenlaube/-haus
Innerhalb der Freizeitgartenfläche wird eine befestigte Grundfläche für ein ebenerdige/s Gartenlaube/-haus mit Gerätestellmöglichkeit einschließlich überdachtem Freisitz von maximal 30 m² zugelassen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.
- Terrasse
Im Bereich der Gartenlaube/ des Gartenhauses wird bis zu einer Größe von max. 10,0 m² eine Terrassenfläche zugelassen.

d) **Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten**
Gem. § 35 Abs. 9 HGO ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen 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 wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

e) **Hessisches Nachbarrecht**
Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarrechts einzuhalten.

f) **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.

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

6. **Dächer**

Dachneigung
Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von:

22° bis 45°

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
Abweichend von dieser Regelung werden Garagen mit einem Flachdach zugelassen, 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**
Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke (Dach-/Oberflächenwasser) ist einer Ortsanlage, grundstücksbezogenen Versickerung (z. B. Sickermulde, Teichanlage, Mulden-Rigolen-System) zuzuführen. Unzulässig sind einfache Rigolen und Sickerschächte.

Zur Vermeidung von Vermässungsschäden ist ein ausreichender Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Gebäuden bzw. von Nachbargrundstücken einzuhalten. Der Abstand ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie zu wählen. Die Versickerung ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ist auszuschließen.

Im Rahmen der Ausführung sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Ist der anstehende Boden für eine Versickerung ungeeignet, ist der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss 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**

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltungsmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussschleuse in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.

8. **Oberflächenbefestigung**

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrassen, Kies, Rasengittersteine, weitflügeltes Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

9. **Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen sind LEDs oder voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen. Darüber hinaus sind für eine fiedermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung vorzugsweise Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert wird.

C. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

10. **Stellplatzsatzung**

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Wabern anzuordnen.

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. 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 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 Freilanngestaltung 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. **Gehölzrodungen**

Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

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 (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn) - Crataegus laevigata Paul & Scarlett (Roldorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn) - Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche) - Pyrus communis (Holzbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuss

Heckengehölze 1 Stck./qm
- Acer campestre (Feldahorn) - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Corylus avellana (Hasel) - Caprinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartfriege) - Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster) - Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus spinosa (Schlehe) - Pyrus communis (Wildbirne)
- Rhamnus frangula (Faulbaum) - Robus 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 (Volliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Schling- und Rankpflanzen
- Aristochia durior (Pfeifenwinde) - Campsis radicans (Trompetenblume)
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben) - Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Lonicera caprifolium (Jelängerleber) - Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus tricuspidata („Vetchii“ (Wilder Wein))
- Wisteria sinensis (Blauregen)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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 Schutz der Kulturlandkmäler (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. 6 „Sälzer Weg“, Ortsteil Harle, 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 21.03.2024 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sälzer Weg“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 03.04.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sälzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.04.2025 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.04.2025 bis 16.05.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 6 „Sälzer Weg“ 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 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

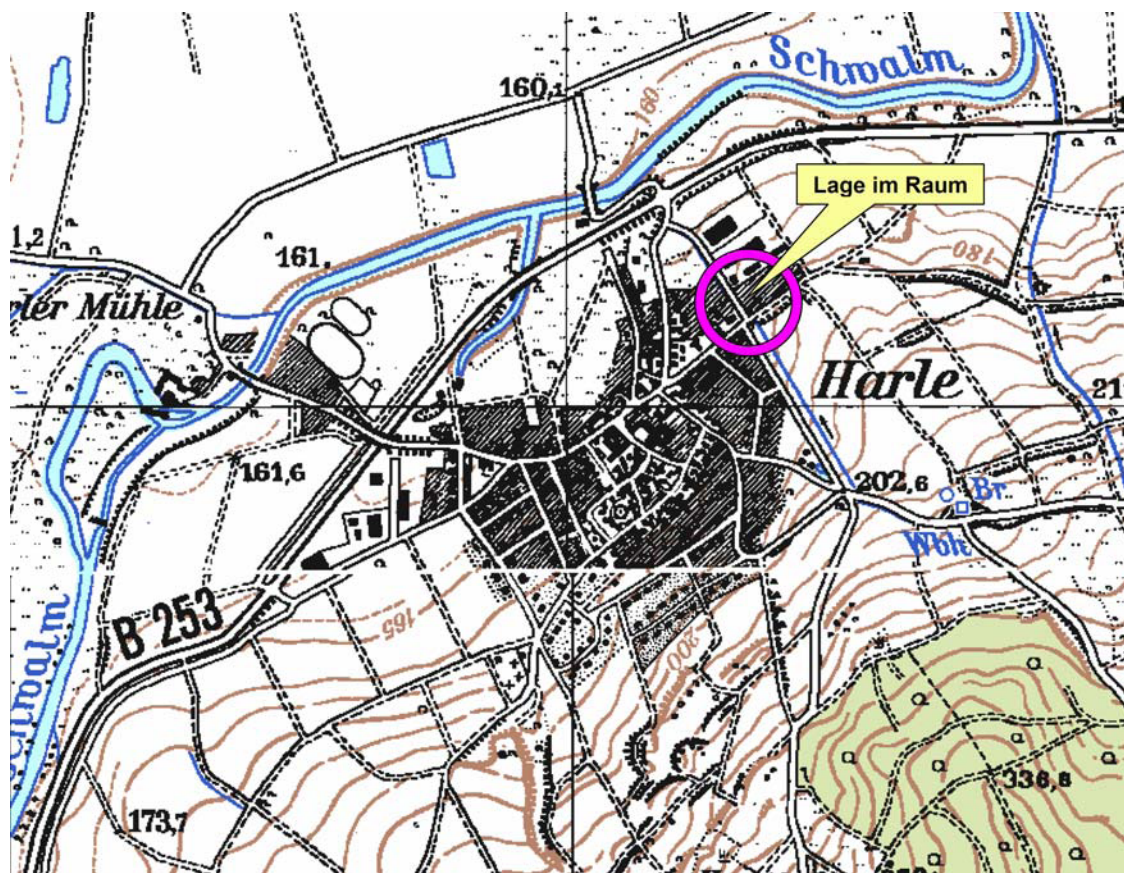
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs-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

Bebauungsplan Nr. 6 „Sälzer Weg“



0444 – Stand: 19.05.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



Büro für Stadtbauwesen

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