



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit verbindlicher 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 umfasst 2 Baugebietsarten, die wie folgt festgesetzt werden:

TG 1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

TG 2 Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE₂) gem. § 8 BauNVO

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Mischgebiet (MI)

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE₂)

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 Vergnügungsbetriebe 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 Grundfläche wird für die Teilgebiete (TG) gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- TG 1: Grundflächenzahl 0,30
- TG 2: 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 im

- TG 1: 0,40
- TG 2: 0,70

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

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

- TG 1: 179,00 m ü. NNH
- TG 2: 177,50 m ü. NNH

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 werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- TG 1: offene Bauweise
- TG 2: abweichende Bauweise „a“
- 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 mit 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 verpflanzte Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Bäume, Sträucher, 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 HeNatG 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 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 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 der jeweils gültigen Fassung.

11. Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, 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 Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freilanlagengestaltung 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. 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 (Pflanzgüter: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartnagel)
- Eurogymnus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Scheibe)
- 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 (Heckenrösche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum lantana (Wolfiger Schneeball)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stk./qm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartnagel)
- Eurogymnus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Scheibe)
- 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 (Heckenrösche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum lantana (Wolfiger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Kletterheidekraut)
- Parthenocissus tricuspidata (Wildrebe)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Kletterich)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenvordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BtNatSchG (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)
- Hess. Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (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 00.00.2025 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 00.00.2025 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 00.00.2025 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden 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

Ausfertigerungsvermerk

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

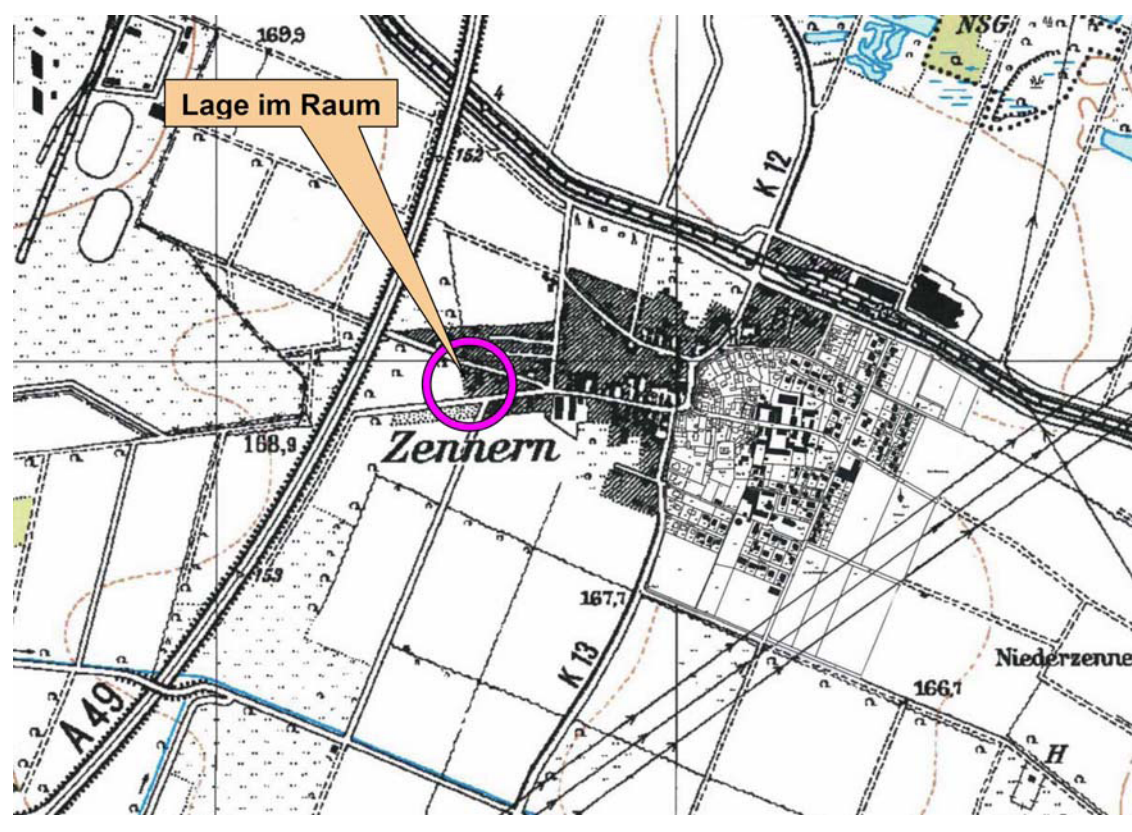
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs-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

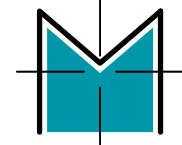
Gemeinde Wabern, Ortsteil Zennern

Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“



0468 – Stand: 22.05.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



Büro für Stadtbaugeswesen

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