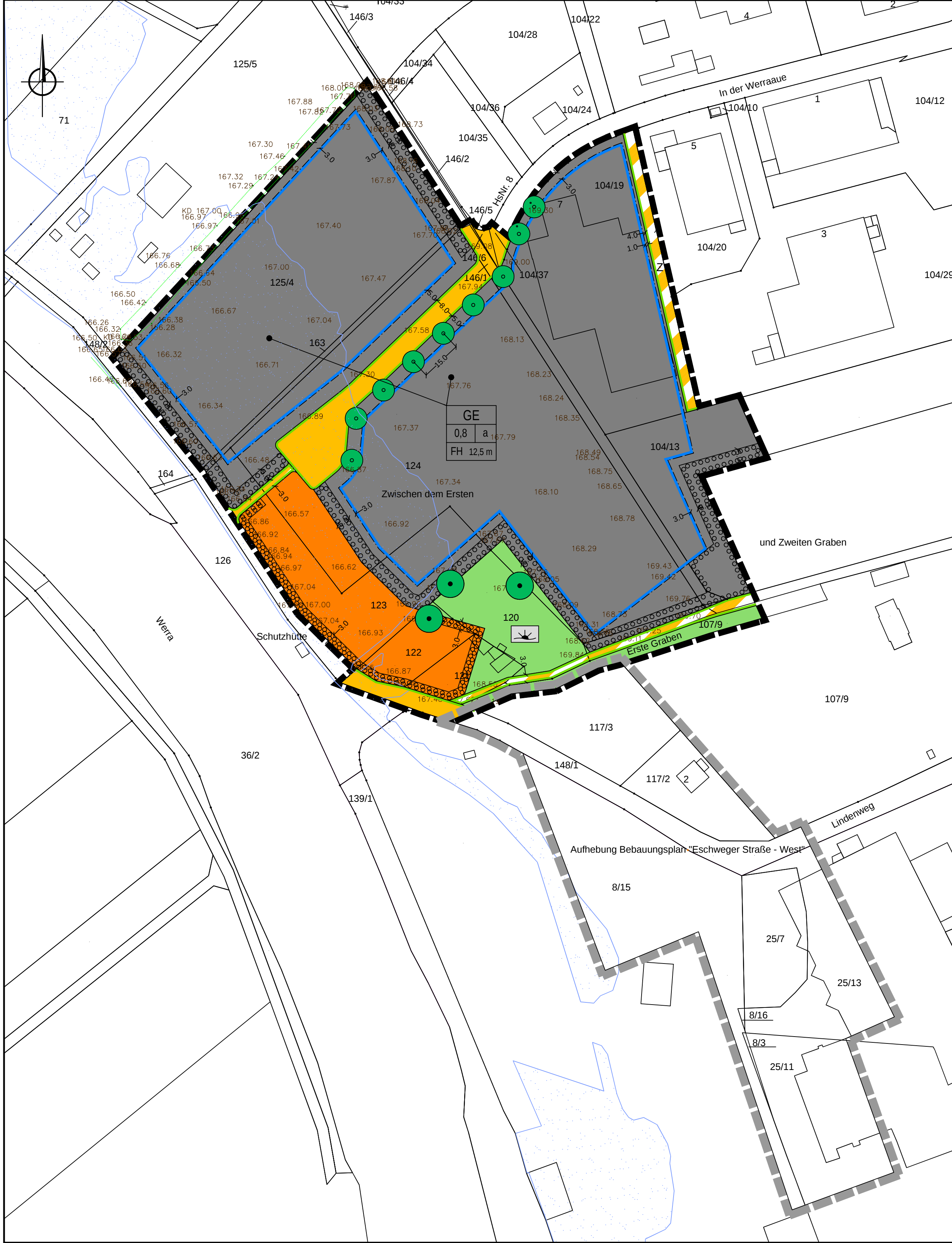




Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 'Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben', Gemarkung Wanfried gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 'Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben', Gemarkung Wanfried, hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat den Bebauungsplan Nr. 48 'Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben', Gemarkung Wanfried, amals Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Wanfried, den

Der Magistrat

Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 48 'Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben', Gemarkung Wanfried, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried am beschlossenen Satzung.

Wanfried, den

Der Magistrat

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 48 'Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben', Gemarkung Wanfried, ist am gem. § 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wanfried, den

Der Magistrat

Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet WoMo Wohnmobilstellplatz (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
- FH=12,50 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise § 22 (1) BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftswege; Z: Zufahrt (privat)
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche für Freizeit und Erholung, hier: Pumptrackanlage

6. 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 (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Anpflanzung Bäume
- Erhalt Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes "Eschwege Straße - West"
- Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
- Höhen in m üNN
- Bemaßung in Metern
- Flurstücksgrenze
- Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung	GE	
Grundflächenzahl	0,8	a
Firsthöhe in Metern	FH 12,5 m	

Gemeinde Wanfried
Gemarkung Wanfried
Flur 5
Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass in der Darstellung die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg (Elze), den

Am für Bodenmanagement Homburg (Elze) Im Auftrag

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- (1) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO) Entsprechend § 1 (5), (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 8 (1) bis (3) BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.Gemäß § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsräumen,
 - Tankstellen
 - EinzelhandelsbetriebeAusnahmsweise ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Für die produzierenden Betriebe ist die Verkaufsfläche nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von bis zu 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

(1) Sonstige Sondergebiete - SO WoMo (§ 11 BauNVO)

- Innerhalb des SO WoMo ist die Errichtung und der Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes gemäß nachfolgender Definition zulässig:

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile.

Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwohnenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Abwasser sind zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer eingeschossigen Sanitäranlage mit einer Grundfläche bis zu max. 50 m² zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen maximal 12,50 m festgesetzt. Die nach §§ 16 und 18 BauNVO maßgeblichen Bezugshöhen sind die mittlere Höhe der Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche und die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
- (2) Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Trag- oder Stützsäulen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.
- (3) In den Gewerbegebieten sind Auffüllungen innerhalb der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten bis zu einer Höhe von 167,00 m üNN zulässig.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Satz 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

2.4 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

- Garagen und Carports sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Abführung von Oberflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- (1) In den GE-Gebieten ist das auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Der erlaubte Drosselabfluss ist auf 5 l/(s*ha) zu begrenzen und durch Einsatz zugelassener Regelorgane zu gewährleisten. Entsprechend qualifizierte Niederschlagswasserrückhalteanlagen sind umzusetzen. Die erforderliche Größe der jeweiligen privaten Regenrückhaltung ist im Bauantragsverfahren Entwässerungsantrag i.V. mit den versiegelten Flächen nachzuweisen.
- (2) Gesammelte Oberflächenwasser von Verkehrsflächen müssen gem. der fachgesetzlichen Erfordernisse eine entsprechende Reinigung erfahren.

2.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB) Nutzung von Solarenergie

- In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden mindestens auf die Hälfte der Dachflächen (50 %) Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

2.8 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Außenbeleuchtung**

(1) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen im Bereich von 500-600 nm, gelbgrüner Bereich, bzw. 2600 K, warmweiß, zu verwenden.

(2) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.

(3) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten

- Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Feste oder gasförmige Brennstoffe in Form von Holzpellets, Holzhackschnitzeln, Biogas oder vergleichbare zulässige Ersatzbrennstoffe aus Landwirtschaft oder Recycling sind ebenso zugelassen wie der Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK) aller Bauarten und Brennstoffe.

Vorbereitung von Niederschlagswasser

- Zur Behandlung des potenziell verunreinigten Niederschlagswassers sind dezentrale Behandlungsanlagen auf den öffentlichen wie privaten Grundstücken vorzusehen. Vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter ist das verunreinigte Niederschlagswassers vorzubehandeln.

2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer versiegelten Aktionsfläche für Jugendliche (z.B. Pumptrack-Anlage) mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Bänken zulässig. Auf der ca. 1.500 m² großen Grünfläche ist die Versiegelung von bis zu max. 650 m² zulässig.

Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Die zeichnerisch festgesetzten und zu pflanzenden mindestens mittelgroßen Laubbäume Ahorn und Linde im Wechsel (SU mind. 12/14, 3 x v) parallel zur Straße, sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung fachgerecht zu sichern. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
- (2) Pro 750 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimisch und standortgerechter Laubb Baum (SU mind. 12/14, 3 x v) gem. Gehölzliste (s.a. Begründung) zu pflanzen, fachgerecht zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die Anzahl angerechnet werden.
- (3) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind je nach festgesetzter Breite mind. 2 bis 3-reihige Hecken natürlich, standortgerechter Gehölze (s.a. Begründung), Qualität 2xv, 60/100, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m vorzunehmen.
- (4) Die Anpflanzungen auf dem Grundstück sind zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der Baumaßnahme vorzunehmen.
- (5) Die Eigentümer des Grundstücks sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.10 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

- Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dächer

- (1) Zur Dacheindeckung sind für aus der Umgebung sichtbare Dachteile landschaftsbezogene Farbtöne wie anthrazit, braun oder rot zu verwenden.
- (2) Für aus der Umgebung sichtbare Dacheindeckungen sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig.
- (3) Mindestens 50 % der Dachflächen sind gem. Festsetzung 2.7 mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu belegen.

3.2 Werbeanlagen

- (1) Bewegte Leuchtreklame ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und einzelstehende Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 10 m in Bezug auf die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fortsetzung

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Die Verwendung außerhalb des Geltungsbereiches ist nachzuweisen.
- (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Die Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungswege, sind, soweit dies aus Gründen der Erosion, der Belastung und Zweckbestimmung möglich ist, mit wasserdurchlässigen Wegebelägen auszustatten. Die Verwendung von versiegelten Materialien ist zu minimieren.
- (4) Die Wohnmobilstellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Material, wie wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes).
- (5) Die Anlage von vollständig gegenstehen Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3.4 Einfriedungen

- (1) Die Durchlässigkeit von Zaunanlagen für Kleinsäuger ist durch den Verzicht auf Zaunsockel zu sichern und ein Mindestabstand von 0,15 m zwischen Zaun und Boden herzustellen.
- (2) Die Zäune und sonstigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, sie sind in landschaftsverträglicher Farbgebung zu gestalten.

3.5 Solarenergie

- Solaranlagen sind nur als Fassaden- und/oder Aufdachanlagen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Archäologische Denkmalschutz

- Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Einsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten/Bodenschutz

- Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

- Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

4.3 Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen. Die Flächen sind nach Räumung bis zum Baubeginn für Tierbruten unattraktiv zu halten.

4.4 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen in Teilen innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78 b WHG ist entsprechend zu beachten. Zur Auffüllung der Grundfläche (Festsetzung 2.2 (3)) sind ausschließlich natürliche Gesteinskörnungen bzw. Bodenmaterial der Klasse BM-0 nach ErsatzbaustoffV zugelassen.

4.5 Gültigkeit von Bauleitplanungen

- Der Bebauungsplan Nr. 25 Eschwege Straße West, rechtskräftig vom 04.02.1996, wird vollständig vom aktuellen Bebauungsplan überplant. Nicht überplante Bereiche werden gemäß zeichnerischer Festsetzung aufgehoben. Die nicht überplante Bereiche werden zum unbeplanten Außenbereich bzw. erhalten aufgrund von geltenden Baugenehmigungen Bestandskraft.

Im Auftrag des Magistrates der Stadt Wanfried

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzzenhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

Stadt Wanfried
Werra-Meißner-Kreis

Bebauungsplan Nr. 48 'Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben' Gemarkung Wanfried

Maßstab 1 : 1.000

Stand 02/2025