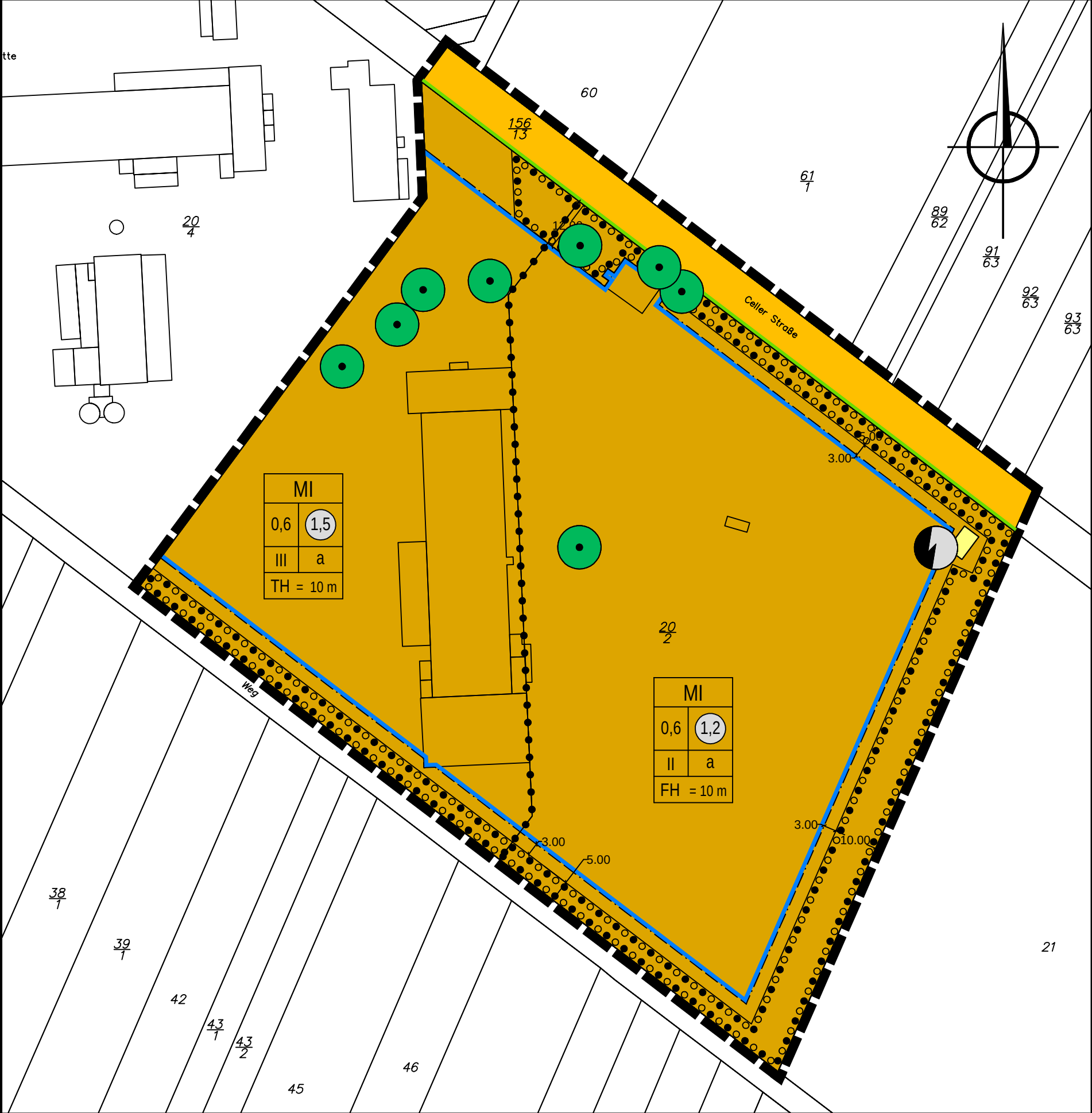




Gemeinde	Wanfried
Gemarkung	Wanfried
Flur	26
Maßstab	1 : 1.000

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

Homburg (Efze), den Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag
.....

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Celler Straße" 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. 50 "Celler Straße", 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.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

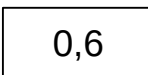
1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

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

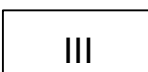
1. Art der baulichen Nutzung

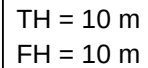
 MI - Mischgebiete - § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

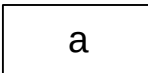
 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
§§ 16 u. 19 BauNVO

 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
§§ 16 u. 20 BauNVO

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
§§ 16 u. 20 BauNVO

 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert
§§ 16 u. 18 BauNVO, TH = Traufhöhe (Höchstgrenze), FH = Firsthöhe (Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

 Abweichende Bauweise
§ 22 (4) BauNVO

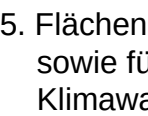
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze - § 23 (3) BauNVO

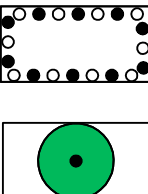
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

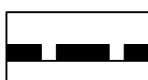
 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
mit Straßenbegrenzungslinie

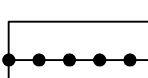
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

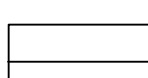
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a, Nr.25b und Abs.6 BauGB)

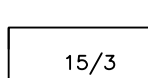
 Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

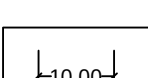
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB
Teilgeltungsbereiche A und B

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

 Vorhandene Flurstücksgrenzen

 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

 Vorhandene Bebauung

 Bemaßung in Metern

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	MI	
Grundflächenzahl	0,6 (1,5)	Geschossflächenzahl
Vollgeschosse	III a	Bauweise
Traufhöhe in Metern	TH = 10 m	

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat den Bebauungsplan Nr. 50 "Celler Straße", Gemarkung Wanfried, am als **Satzung beschlossen**.

Wanfried, den
.....
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Celler Straße" Gemarkung Wanfried entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried am beschlossenen Satzung.

Wanfried, den
.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Wanfried, den
.....
Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiete - MI - (§ 6 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten 1 und 2 folgende Nutzungen nach § 6 (1) und (2) zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- (2) Die allgemein zulässigen Nutzungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- (3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- (4) Ausnahmsweise kann der Einzelhandel für in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellte, reparierte oder weiterverarbeitete Produkte zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (0,6), die zulässige Geschossflächenzahl (1,2/1,5) die Zahl der Vollgeschosse (III/III) und die Traufhöhe (TH = 10,0 m) oder Firsthöhe (FH = 10 m) festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden ist gilt eine maximale Gebäudehöhe, Oberkante Attika von 10,0 m. Bezugsebene für die Festsetzung der Traufhöhe und der Attika ist die bergseitige Oberkante des natürlich anstehenden Geländes. Die festgesetzte Traufhöhe wird bei dem jeweiligen Gebäude als Schnittlinie der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Dachaufbauten wie Lüftungsrohre, Aufzüge oder Solaranlagen o.ä. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis 2,5 m überschreiten.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise mit entsprechenden Abständen, Gebäudelängen dürfen jedoch die 50 m Länge überschreiten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Verbindung mit Wohngebäuden dürfen Garagen, Carports und Stellplätze auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht innerhalb der Flächen für Anpflanzungen errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Flächen für Anpflanzungen zulässig.

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

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

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

- (1) Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 50 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.
- (2) Freiflächenanlagen als einziger Nutzungszweck sind unzulässig.

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

Außenbeleuchtung

- (a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
- (b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
- (c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 4,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.
- (d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Durch Planzeichnung wird das Erhalten und Neuanpflanzen von Bäumen und von Sträuchern festgesetzt. Die nördliche Anpflanzungsreihe darf für Grundstückszufahrten inkl. der bestehenden Zufahrten bis zu 3 mal in einer Breite von bis zu 8,0 m unterbrochen werden.

Bestehende junge Bäume bis Stammumfang 0,25 m außerhalb der Flächen zum Erhalt, sind im Falle der Flächeninanspruchnahme auf dem Grundstück umzupflanzen oder gleichartig zu ersetzen.

Mauern und tür- und fensterlose Fassadenbereiche ab einer Fläche von 200 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der vorhandene Bewuchs ist zu schützen und zu erhalten. Dies gilt insbesondere in jeder Phase der Bauausführung.

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

3.1 Dächer

- (1) Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit Dachneigungen von 0° - 45° zu gestalten.
- (2) Die Dacheindeckung hat mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbigen Materialien zu erfolgen. Zementgraue Materialien sind unzulässig.

3.2 Fassaden

- (1) Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grelle leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig. Großflächige, transparente und/oder verspiegelte Glasfassaden sind i.V.m. § 37 HeNatG unzulässig.
- (2) Außenwände von Gebäuden, deren Fenster- bzw. Torabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Kletterhilfen können auch einzeln stehen und bis 1,0 m von der Fassade abgerückt werden.

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) Private Wegflächen und Stellplätze sind - soweit funktional und wasserrechtlich möglich - mit breitfüßigem Pflaster, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen.
- (3) Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern sowie Wiesen-/Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Werbeanlagen, auch solche die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind in Grünflächen mit Pflanzbindungen nicht zulässig.

Fortsetzung

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen zum Schutz des Landschaftsbildes von der freien Landschaft aus nicht sichtbar sein. Sie müssen sich in Farbgebung und Gestaltung an die Gebäude anpassen. Die Traufhöhe darf durch die Werbeanlagen nicht überschritten werden. Leuchtwerbung, Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaulbänder sind nicht zulässig.

4 Hinweise

(1) Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 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 Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metalgegenstände.

(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 HAIt-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, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

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

(3) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 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 vorhandener Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit gem. BNatSchG erfolgen.

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Wanfried

**Ingenieurbüro Christoph Henke**
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37218 Witzhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

Stadt Wanfried
Werra-Meißner-Kreis



Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 50 "Celler Straße" Gemarkung Wanfried

Maßstab 1 : 1.000

Stand Mai 2026

