



Gemeinde Wanfried
 Gemarkung Wanfried
 Flur 5
 Maßstab 1 : 1.000

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

Homburg (Efze), den 07.08.2023

Amt für Bodenmanagement
 Im Auftrag
 Techn. Amtsrat

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Eschweiger Straße West II", Gemarkung Wanfried gem. § 2 (1) BauGB am 05.05.2023 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 08.05.2023.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 16.05.2023 bis 16.06.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden gem. § 13 (2) BauGB am 08.05.2023 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. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Planverfasser 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: chr.henke@t-online.de

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Eschweiger Straße West II", Gemarkung Wanfried, am 20.07.2023 als Sitzung **beschlossen**.

Wanfried, den 15.08.2023

Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Eschweiger Straße - West II", Gemarkung Wanfried entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried am 20.07.2023 beschlossenen Sitzung.

Wanfried, den 15.08.2023

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 31.07.2023 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 15.08.2023

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

Sondergebiete Einzelhandel - § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

zulässige Dachneigung

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

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

Vorhandene Bebauung

Bemaßung in Metern -m-

freizuhaltendes Sichtfeld im Bereich von Straßeneinmündungen (keine Bepflanzung höher 0,80 m)

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung		SO Einzelhandel	
Grundflächenzahl		0,6	Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse		I	Bauweise
		15°-30°	zulässige Dachneigung
		TH = max. 6,0 m	Traufhöhe in Metern

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 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Sondergebiete - Einzelhandel SO Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind folgende Betriebe des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.650 m²:
 - Lebensmitteldiscounter mit Backshop bis max. 800 m² Verkaufsfläche
 - Lebensmittelvollsortimenter bis max. 1.250 m² Verkaufsfläche
 - Getränkemarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche
 - eigenständiger Bäckereishop mit Gastronomiefläche innerhalb des Gebäudes bis 275 m² Gesamtfläche, davon max. 50 m² Verkaufsfläche
 zuzüglich der jeweils erforderlichen Lager-, Büro- und Sozialräume.
 Dabei ist eine geringfügige Überschreitung der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig, solange die Gesamtverkaufsfläche von 2.650 m² nicht überschritten wird.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Traufhöhen sind Maximalwerte und beziehen sich auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.
 (2) Die Höhendifferenz zwischen der Erschließungsstraße (OK) und der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) darf an keiner Stelle mehr als 0,50 m über oder 1,00 m unter Bezugspunkt liegen.
 (3) Bezugspunkt für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss ist die Höhe der Straßenkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
 (4) Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
 (5) Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 75 % der Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,00 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
 (2) Im Sondergebiet - Einzelhandel sind Stellplätze nur innerhalb der "überbaubaren Flächen" zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Die Flächen südlich der zu erhalten Anpflanzungen im Süden des Plangebietes sind davon ausgenommen.

2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an diese Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich des Sondergebietes - Einzelhandel ist keine direkte Zufahrt von der Bundesstraße B 249 aus zulässig.

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

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

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. § 1 a (3) BauGB (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 6 Nistkästen für Brutvögel vor Rodung der vorhandenen Bäume und Sträucher aufzuhängen.

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

Außenbeleuchtung
 (1) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenchonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 (2) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
 (3) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.
 (4) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

(1) Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Sollten sich aufgrund infrastruktureller Anforderungen im Rahmen der Ausführungsplanung abweichende Standorte für die Bäume ergeben, so ist dies bei Beibehaltung der Gesamtanzahl der Bäume zulässig. Nur bei einer Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
 (2) Die im Plan festgesetzten Flächen sind unter Verwendung von Heistern und Sträuchern gem. Artenliste (s. Anhang zur Begründung) im Raster von 1,20 m x 1,20 m zu bepflanzen bzw. in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.
 (3) Pkw-Stellplätze sind durch Einzelbäume gem. 2.6 (1) nach jedem 6. Stellplatz zu gliedern.

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

3.1 Dächer

(1) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrüntem Flachdächern auszubilden sind.
 (2) Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden.
 (3) Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot und rotbraun verwendet werden, keine glänzenden oder reflektierenden Materialien.
 (4) Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Artenliste (s. Anhang zur Begründung) einzufrieden.
 (2) Zur Gestaltung der Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen und des Wohnmobil-Standplatzes sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. breitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge gefordert werden.
 (4) Standplätze für Abfallbehälter sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3.3 Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen

(1) Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, angepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
 (2) Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gem. Artenliste (s. Anhang zur Begründung) vollflächig zu begrünen.

3.4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich in Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.
 (2) Die Höhe der Werbeanlage darf an der Längsseite die Traufhöhe des Gebäudes, an der Giebelseite den Ortang nicht übersteigen.
 (3) Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.
 (4) Der Betrieb von Leuchtreklame ist nur während der Öffnungszeiten des Betriebes zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, Ketzertbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Steingräte, Skeletreste oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten und 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 Abprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.
 Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten: <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz>.

4.3 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, das 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.

4.4 Rechtskraft

Mit dem Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Eschweiger Straße West II" verlieren sowohl der Ursprungsbebauungsplan vom 01.07.1996 als auch alle nachfolgenden Änderungen für die im aktuellen Geltungsbereich festgesetzten Flächen ihre Gültigkeit.

Stadt Wanfried
 Werra-Meißner-Kreis

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Eschweiger Straße - West II", Gemarkung Wanfried

Maßstab 1 : 1.000 Stand 28.06.2023

