Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung)

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Berstadt

Vorentwurf



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m§ 8 BauNVO und § 8 BauNVO i.S.d § 6 BauNVO)

GE e — Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16, §22 und §23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung
GEe / 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
II / o	Anzahl der Vollgeschosse / offene Bauweise (o)
TH 9m	Traufhöhe (TH)
FH 12m	Firsthöhe (FH)

	Art der baulichen Nutzung
GE / 0,8 / IV / a	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse / Abweichende Bauweise (a)
TH -	Traufhöhe (TH)
FH 15m	Firsthöhe (FH)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

P1 — Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v.g. Umgrenzung

P2 — Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v.g. Umgrenzung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauverbotszone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

3m — Bemaßung in Meter

8. Angabe aus der Flurkarte

Flurgrenze

162/16 — Flurstücksgrenze und Nummern

2 — Gebäude, Hausnummer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 BauNVO und i.S.d § 6 BauNVO

Gewerbegebiet (GE)

Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Tankstellen im Sinne des § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind unzulässig.

Die gem. § 8 (3) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundflächen und Baumassen deutlich untergeordnet sein müssen. Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen mit insgesamt 200 m² Wohnfläche zulässig, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75 % zur Wohnnutzung betragen muss. Die Wohnungen sind zum Flurstück Nr. 165/7 hin auszurichten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässigen Nutzungswerte für das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte sind jeweils Höchstwerte. Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden in den Gewerbegebieten über dem natürlichen Gelände gemessen.

Die festgesetzte Firsthöhe kann innerhalb der Gewerbegebiete durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Kamine) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Mindestmaße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke sind für die Gewerbegebiete mit 2.500 m² Grundstücksgröße festgesetzt.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1. Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zulässig. Zugelassen sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Die Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu reduzieren bzw. auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

4.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

P1 — Die mit P1 ausgewiesenen Flächen sind flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche.

Die Fläche des freizuhaltenden Sichtfeldes ist mit artenreichen, standortgerechten Rasenmischungen zu begrünen.

P2 — Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit artenreicher Saatgutmischung gesicherter Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Pro 100 m² angefangener Pflanzfläche sind 2 großkronige Bäume gleichen Artenspektrums und mindestens 18 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

In der Fläche sind, wenn nicht anders festgesetzt, pro Grundstück max. 2 Zufahrten zulässig, die räumlich getrennt sind und einen Mindestabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 7,5 m begrenzt.

4.3. Artenliste

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	*Amelanchier ovalis*	Felsenbirne
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	*Corylus avellana*	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Sorbus domestica	Speierling	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Sorbus torminalis	Elsbeere	*Salix caprea*	Sal-Weide
Tilia cordata	Winterlinde	*Sambucus nigra*	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Viburnum opulus*	Schneeball

Mindestens 80 % der Bepflanzung sind aus der Artenliste zu verwenden.

4.4. Grünflächenteil auf den Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierbei sind vorwiegend Gehölze der unter Ziffer 4.3 genannten Artenliste zu verwenden.

4.5. Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Besucherstellplätze sind mit Rassengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/ oder -inseln für jeweils fünf zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. STU 16/18 cm.

Die Baumscheiben sollen 6 m² nicht unterschreiten.

Besonders geeignet sind z. B.:

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze gem. Artenliste (Ziffer 4.3) zu ersetzen. Während Bauarbeiten sind die Gehölze vor Schäden zu sichern.

4.7. Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen (>5 m²) oder Eckverglasungen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas zu vermeiden oder nach dem Stand der Technik gegen Vogelkollision sicher zu gestalten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) geeignet. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien).

5. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne richtet sich nach der Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem integrierbaren Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Das überschüssige Wasser ist dem Regenwassernetz zuzuführen.

Die Größe der Zisterne muss pro Grundstück mindestens 10 m³ betragen.

Hinweis:

Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

6. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

7. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde hilfsweise die Kompensationsverordnung von Hessen (KV 2018) herangezogen. Demnach ergibt sich rechnerisch eine Bewertungsdifferenz von 51.426 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim. Konkret wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Grundstücksbereitstellung im ´Kist von Berstadt´“ in der Gemarkung Berstadt (Flur 11, Flurstück 65) dafür herangezogen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO)

1. Fassadengestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

2. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen. Die Hinweise zu Ziffer 3 "Straßen- und Verkehrswesen" sind zu beachten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort oder Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Abfallwirtschaft

Werden in Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

Hinweis: Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

2. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

3. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Straßen- und Verkehrswesen

Entlang den L 3136 ist gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz in einem Mindestabstand von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Bebauung zulässig.

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art, ist in dem nach § 23 (1) Hessisches Straßengesetz geregelten 20 m Abstandes ebenfalls nicht zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen der Straßeneinmündungen zur L 3136 ist es erforderlich, dass dieselben von jeglicher sichtbehinderndnen Nutzung und Bepflanzung freizuhalten sind.

Von den Baugebieten darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu den Straßen des überörtlichen Verkehrs muss blendfrei sein.

Eine Gefährdung des Verkehrs auf Straßen des überörtlichen Verkehrs durch Lärm-, Rauch-Geruchs- und Blendeinwirkung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwässer, zugeleitet werden.

5. Städtebau

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

6. Tiefbau

Aufgrund der Tiefenlage der Kanäle und dem möglichen Rückstau hat die Entwässerung der Keller durch Hebeanlagen zu erfolgen. Bei der Bauausführung ist die DIN 1986 zu beachten. Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim “§ 5 Grundstücksentwässerungsanlagen” hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen.

7. Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) wird empfohlen.

Wohnräume von Betriebswohnungen mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Western auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

Flachdachgaragen und flachgeneigte Gewerbedächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 07.05.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen und ist im Internet veröffentlicht worden. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

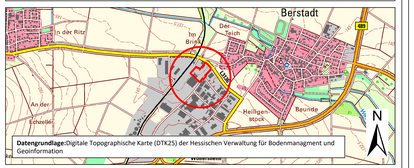
Wölfersheim, den _____. Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wölfersheim, den _____ Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Wölfersheim, den _____ Der Bürgermeister



Gemeinde Wölfersheim
Gemarkung Berstadt

Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung)

Vorentwurf

Gezeichnet:	**SKA, SMM**
Originalgröße:	**1144 mm x 594 mm**
Übersichtskarte:	**M 1:20.000**
Bebauungsplan:	**M 1:1.000**
Hintergrund:	**ALK (8.2024), DTK**
Stand:	**April 2025**

Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de