



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf: Bauhof

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6
Gebäudehöhe (m) max.	8,0

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1.1. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Bauhofs zuzuordnen sind zulässig. Hierzu gehören unter anderem Büroräume, Lagerräume, Wasch- und Tankplätze sowie diverse Lagerflächen. Außerdem sind alle weiteren Gebäude mit Bauhofnutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, zulässig.

1.2. Höhe der Gebäude

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung über dem Bezugspunkt maßgebend. Der Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind in Gewerbegebieten bei untergeordneten Gebäudeteilen und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich. Darüber hinaus dürfen technische Anlagen wie z. B. Salzlagersilos, Schornsteine, Antennen, auf dem Dach installierte Klima- und Heizgeräte sowie vergleichbare Einrichtungen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen

Stellplätze, Waschanlagen, Lagerplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.1. Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen und PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze und Zufahrten) erneuert werden, sind diese Neuerungen ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen, Staplerfahrzeugen oder gleichwertigen Fahrzeugen befahren werden.

3.2. Dachbegrünung

Mindestens 350 m² der Dachflächen sind, bei einer Substratdicke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.

TEXTFESTSETZUNGEN

3.3. Vermeidung der Störung/Tötung von Feldvögeln

Zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Individuen der Feldlerche und anderer Feldvögel (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) ist die Baufeldräumung im Offenland außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchzuführen. Sollte im Anschluss an die Räumung nicht umgehend mit der Bautätigkeit begonnen werden, sind bis zum Beginn der Bautätigkeit folgende Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Feldlerche, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergrämuung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband. Der Reihenabstand der Pfosten ist ca. 10 m, der Abstand der Pfosten innerhalb einer Reihe ca. 6-7 m. Flatterband wird locker entlang der Pfosten gespannt. Zusätzlich werden 3-5 m lange Abschnitte Flatterband an den Pfosten angebracht, um eine größtmögliche Geräusch- und Bewegungskulisse zu erzeugen.

3.4. Vermeidung der Störung/Tötung von Gebäudebrütern

Zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Gelegen oder Individuen des Hausrotschwanzes oder anderer Gebäudebrüter (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) ist der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchzuführen. Ist dies nicht möglich sind die Gebäude vor Abriss fachgerecht auf ein Vorkommen des Hausrotschwanzes oder anderer Gebäudebrüter zu überprüfen.

3.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Leuchtgehäuse mit Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Dazu sind die Leuchten waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Lichtkegel sind so auszurichten, dass sie nur nach unten strahlen. Blendwirkungen sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.6. Bodenkundliche Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person vorzunehmen. Die fachgerechte Durchführung sämtlicher bodenfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen ist durch die Bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

3.7. Installation von Nisthilfen an Gebäuden

An dem vorhandenen Gebäude sowie dem neu entstehenden massiven Gebäude sind insgesamt mindestens 2 Universal-Nistkästen mit ovalem Flugloch für Fassaden (Flugloch: 30x45 mm hochoval) (u.a. geeignet für den Hausrotschwanz) und mindestens 2 Nistkästen für Fledermäuse zu installieren. Die Installation hat gemäß den Vorgaben des Herstellers zu erfolgen. Die Kästen sind bei Ausfall zu ersetzen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches sind bezüglich Größe, Werkstoff, Form und Farbe aufeinander und auf die Gebäudegestaltung abzustimmen. Werbeanlagen, sind nur an Gebäuden anzubringen und dürfen die Höhe der Traufe nicht überragen. Bei Flachdachgebäuden dürfen sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überragen. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Die maximal zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Verwendung von spiegeln Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig. Die Verwendung von nicht spiegeln thermoplastischen Kunststoffen (bspw. Polycarbonat) zur Fassadengestaltung ist zulässig.

Großflächige, vollständig transparente oder spiegeln Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegeln Fassaden zu vermeiden um Vogelschlag zu vermeiden. Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

Mindestens 25 % der Außenfassaden des Grundstücks sind mit heimischen Klettergewächsen einzugrünen. Falls erforderlich, sind Klimmhilfen/Rangkarüste anzubringen. Ausgenommen sind die Bereiche der Fenster, Türen/Tore und Werbeanlagen. Die empfohlenen Arten von Kletterpflanzen sind der Liste der Festsetzung B) 3 zu entnehmen.

3. Grundstücksgestaltung

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Fagus sylvatica (Buche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)

Betula pendula (Sandbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Salix caprea (Salweide)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Ulmus carpinifolia (Feidulme)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus spec. (Weißdorn)

Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Schneeball)

Kletterpflanzen:

Anistolia macrophylla (Pfeifenwinde)

Clematis spec. (Witwe) (Efeu)

Hedera helix (Kletterrosen)

Rosa spec. (Dreiblättrige Jungfernebe)

Parthenocissus tricuspidata (Kletterknöterich)

Polygonum aubertii (Weinrebe)

Vitis vinifera

4. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

5. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien zulässig. Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 37 ABS. 4 HWG

Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

TEXTFESTSETZUNGEN

D) HINWEISE

1. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Für die laut Stellplatzsatzung anzupflanzenden Gehölze werden die Arten der Liste unter Textfestsetzung B) 3 empfohlen.

2. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-ARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3. Bodenschutz

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und – Kompensation im Hinblick auf das Schutzzut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbleibtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungs nachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, stand 01.09.2018) zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4. Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z.B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Datum	Erstellung / Änderung
06.06.2025	sw Erstellung
17.07.2025	sw Fs neu, Layout angepasst
22.07.2025	sw Fs neu

geprüft:

04.11.2025, A. G.

Dateiname:

bweka_203.dwg

Blattgröße:

95 cm x 59,4 cm

erstellt mit:

StadtCAD 22

basierend auf:

AutoCAD Map 3D 2022

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Stand:

02.2024

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 24.03.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom bis

1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am

2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom bis

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

den

Bürgermeister

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Gemeinde Wehrheim

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

"Kappengraben 2008"

OT Wehrheim

- Vorentwurf -

Planungsbüro Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Allert
www.pbkoch.de
info@pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 90 04-0
info@pbkoch.de

Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
B. Sc. Alina Gundlach

Stand
04.11.2025