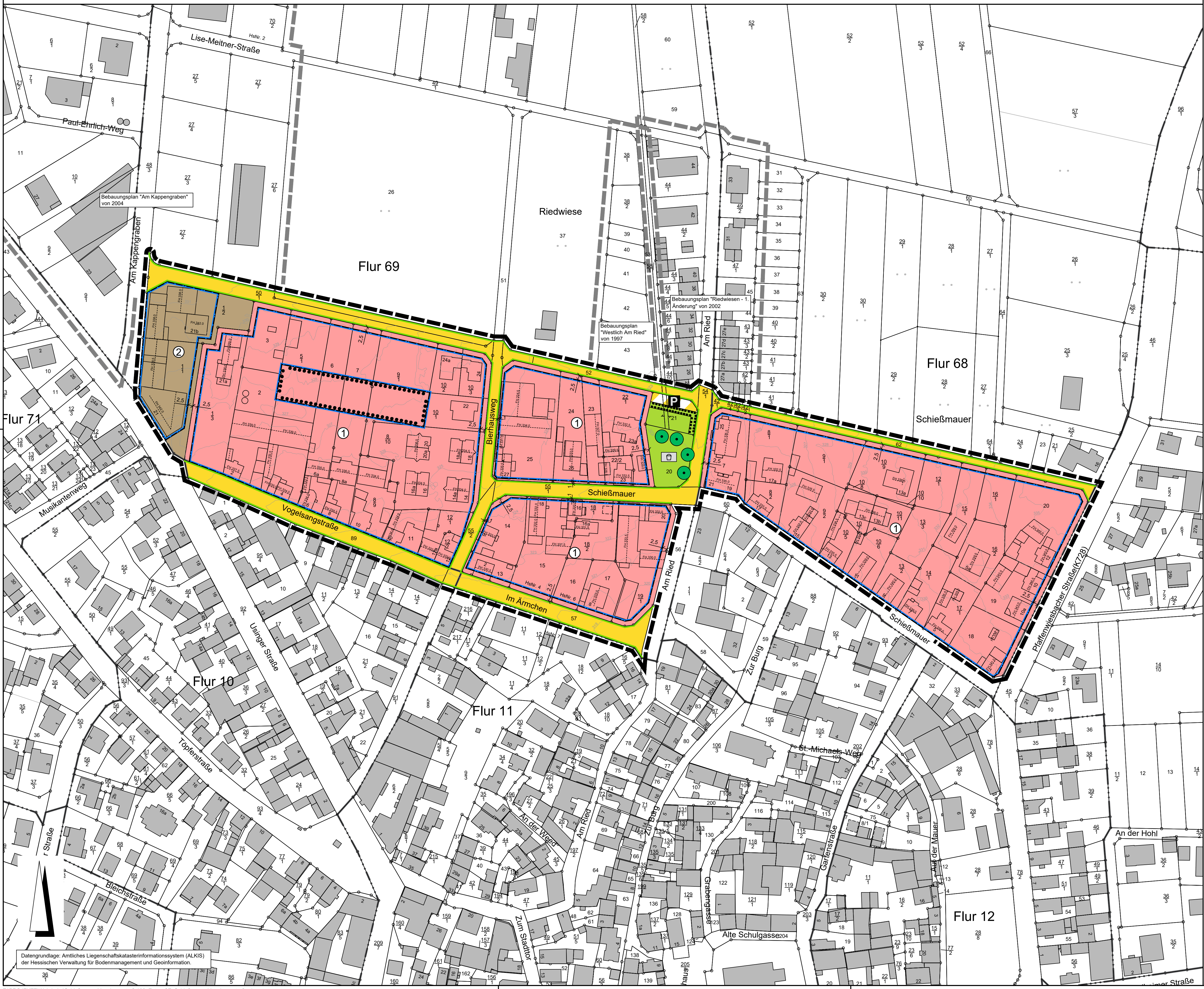


Gemeinde Wehrheim, Gemarkung Wehrheim

Bebauungsplan "Schießmauer und Vogelsangstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Öffentliche Parkfläche
Spielplatz

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
Bemaßung (verbindlich)
Gebäude (Bestand)
Firsthöhe Bestandsgebäude in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DOM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (nicht eingegessen, gerundet)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Hausstyp	OKGeb.
1	WA	0,4	II	ED	11,0 m
2	MI	0,6	II	ED	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen

Für die räumlichen Geltungsbereiche gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Schießmauer I“, „Schießmauer II“ und „Vogelsangstraße I“ werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans durch dessen Festsetzungen ersetzt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

1.1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete mit der lfd. Nummer 1 dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO)

1.2.1 Die Mischgebiete mit der lfd. Nummer 2 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfte und Bürobüros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3, § 19 und § 20 BauNVO)

1.3.1 Die zulässigen Grundflächenzahlen werden in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.

1.3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II) höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II = 0,8.

1.3.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

1.3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.3.5 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist der Nutzungsmatrix in der Plankarte zu entnehmen.

1.3.6 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche, gemessen jeweils am Schnittpunkt der tiefsten angeschrittenen Höhenlinie mit dem aufgehenden Mauerwerk des jeweiligen Gebäudes. Wird keine Höhenlinie geschritten, gilt die nächsttieferliegende Höhenlinie als Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.3.7 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Außenanlagen (z.B. Schornsteine, Fahrschächte, Treppentürme, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, inkl. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Spielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Freiflächen umliegend sind als extensiv gepflegte Säune zu entwickeln bzw. zu erhalten.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenangaben festgesetzt.

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

1.7.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Flächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu beseitigen, z.B. mit Fugen- oder Fugenraster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Im Mischgebiet ist bei Betriebs-, Lager- und öffentlichen sowie Veranlassungsbereichen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.7.2 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Dächer (mit Ausnahme von flach geneigten Dächern bis 3 Grad Neigung) sind in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zu gestalten. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

2.1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Stiegenhörschüsse sind umlaufend mind. 1,5 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über den bestehenden Gelände. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

2.2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzuliegen oder einzubetten oder mit Laubhecken zu umplanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die Grundstücksfreiflächen (rechnerisch nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Planzbeet zu gestalten.

2.4.2 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Großflächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächlich Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Wehrheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Stellplatzsatzung

3.2.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksamen Fassung ergänzt.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wehrheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.3.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.3.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.3.4 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Baugrundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens in den Allg. Wohngebieten 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

3.4 Verwendung von erneuerbaren Energien

3.4.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.5.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 NatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen.

d) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.5.2 Weitere Empfehlungen:

a) Empfohlen wird die Anbringung von Vogeleisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).

b) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

3.5.3 Im Falle des Eingriffs sind folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen:

- Vermeidungsmaßnahme: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März – 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Bei Eingriff sind für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Grünfink fächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, domerische, standortgerechte Arten) anzupflanzen.

Grünfink und Stieglitz

- Vermeidungsmaßnahme: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März – 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Als Ersatz für die zukünftig wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Grünfink und Stieglitz sind fächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, domerische, standortgerechte Arten) anzupflanzen.

Mehlschwalbe

- Vermeidungsmaßnahme: Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme): Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sind drei geeignete Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe (z.B. Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an der Fassade anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadenmeter sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder verspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Hinweis: Zur Verbesserung der langfristigen Akzeptanz der Mehlschwalbe wird das Anbringen von Kollbrettern angeregt.

Turmflöhe

- Vermeidungsmaßnahme: Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Bei Eingriff sind drei geeignete Nistmöglichkeiten anzubringen, welche vorzugsweise im Dachbereich eines geeigneten Gebäudes in möglichst großer Höhe an der wetterabgewandten Seite und/oder an einem Mast installiert werden sollten und regelmäßig zu pflegen sind.

Fledermäuse

- Vermeidungsmaßnahmen: Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BnatschG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

3.6 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.6.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.

3.6.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.7 Lichtemissionen

3.7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht zu vermeiden. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtete Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

3.9 Bodendenkmäler

3.9.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steinreste, Staketreste) sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.10 Artenauswahl

- | | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------|--|
| 3.10.1 Artenliste 1 (Bäume/Kleinbäume) | Acer campestre - Feldahorn | Obstbäume: | |
| | Acer platanoides - Spitzahorn | Juglans regia - Walnuss | |
| | Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Malus domestica - Apfel | |
| | Betula pendula - Hängebirke | Mespilus germanica - Mispel | |
| | Carpinus betulus - Hainbuche | Prunus avium - Kulturkirsche | |
| | Fraxinus excelsior - Esche | Pyrus communis - Birne | |
| | Fagus sylvatica - Rotbuche | | |
| | Quercus robur - Stieleiche | | |
| | Quercus petraea - Traubeneiche | | |
| | Sorbus aucuparia - Vogelbeere | | |
| | Sorbus aria - Echte Mehlbeere | | |
| | Tilia cordata - Winterlinde | | |
| | Tilia platyphyllos - Sommerlinde | | |

3.10.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn | |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Ribes rubrum - Johannisbeere | |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Rosa canina - Hunds-Rose | |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Rosa rubiginosa - Weinrose | |
| Corylus avellana - Hasel | Salix caprea - Salweide | |
| Crataegus - Weißdorn | Sambucus nigra - Schw. Holunder | |
| Euonymus europaea - Pfaffenhütchen | Viburnum lantana - Woll. Schneeball | |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Viburnum opulus - Gem. Schneeball | |
| Malus sylvestris - Wildapfel | | |

Es wird zudem auf die Website „Klimaresiliente Baumarten finden“ des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hingewiesen (<https://www.hinug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprx-stadtgruen-online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>).

3.10.3 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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

Wehrheim, den _____

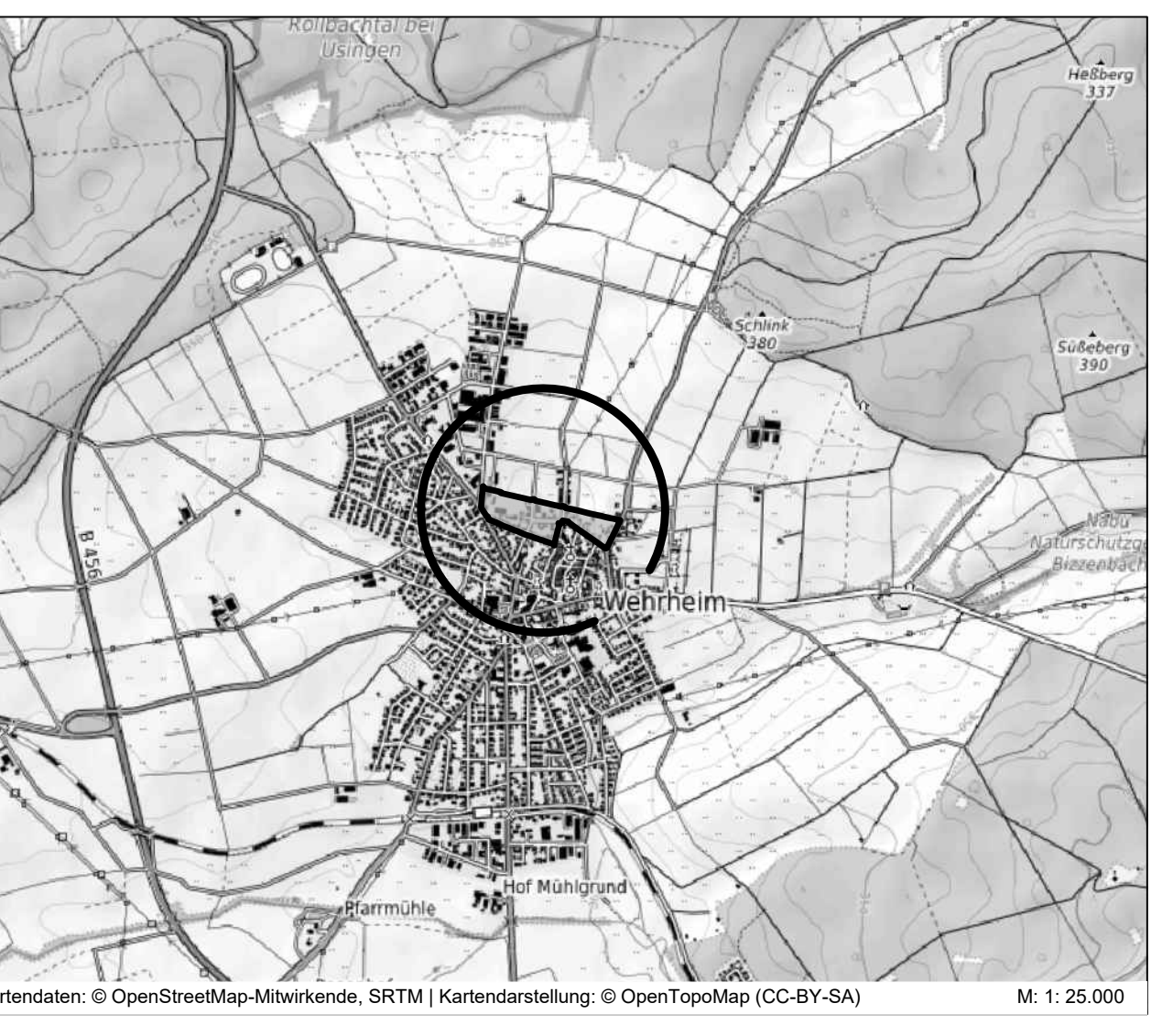
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Wehrheim, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Wehrheim, Gemarkung Wehrheim Bebauungsplan "Schießmauer und Vogelsangstraße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35433 Wehrheim | L +49 841 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Projektleitung: Selbst
CAD: Selbst
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 25-3074