



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) WA Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind (gemäß § 4 Abs 1 und 2 BauNVO)  
1. Wohngebäude,  
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden (Verkaufsfläche max. 50 m²), sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
2. Anlagen für Verwaltung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt.  
(2) Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II).  
(3) Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn die Außenwandhöhe von 7 m nicht überschritten wird.  
(4) Die maximale Höhe von Gebäuden soll 10 m nicht überschreiten; Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.  
(5) Untergeordnete Bauteile können die Höhe nach technischem Erfordernis überschreiten.

- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

(1) Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.  
(2) Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden; dabei sind die Erschließungsnotwendigkeiten zu beachten.  
(3) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)**

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

(1) Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 WE / Wohngebäude festgesetzt. Einliegerwohnungen bis zu 80 m² Wohnfläche sind zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten.

- Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung.  
(2) Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

(1) Außenbeleuchtung  
Zur Außenbeleuchtung nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) –zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").  
Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden  
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen). Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.  
(3) Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.  
(4) Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.  
(5) Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.

- Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

(1) Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens ein Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.  
Auswahlliste:  
Viburnum lantana, V. opulus, Crataegus div., Corylus avellana, Prunus petraea, Acer campestre, Ligustrum vulgare (Solitär), Sambucus nigra, Lonicera periclymenum (Rankenpfl.), Taxus baccata, Berberis vulgaris (Solitär), Hippophae rhamnoides

(2) Die Verwendung folgender Arten ist nicht zulässig: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten) sowie ausläufertreibende Bambusarten.  
(3) Stein- / Kies- / Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)**

- Wandhöhe**

(1) Die Außenwandhöhe (außer Giebelseite) soll 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte der aufgehenden Wand.
- Dachgestaltung**

(1) Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn die Außenwände des Staffelgeschosses mindestens 2,50 m auf beiden Längsseiten des Gebäudes ggü. den Außenwänden zurückspringt.  
(2) Dachüberstände dürfen maximal 1,00 m betragen.  
(3) Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig.  
(4) Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen**

(1) Einfriedungen als Zäune oder Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.  
(2) Sichtschutzwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn zulässig.
- Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.

**WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

- Das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Garten- / Brauchwassernutzung).  
Dazu ist je Grundstück eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss vorzusehen. Das Gesamtvolumen muss mindestens 5 m³ betragen. Davon müssen 3 m³ Retentionsvolumen vorgehalten werden. Alternativ kann bei einem Gesamtvolumen von 2 m³ ein zusätzliches 3 m³-Volumen durch Rigolen geschaffen werden.  
Soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, ist der Überlauf der Zisterne an eine Rigole mit mindestens 2 m² anzuschließen, sodass Niederschlagswasser versickern kann. Der Überlauf der Rigole kann an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Für die Entwässerungseinrichtungen ist auf den Grundstücken ein Revisionschacht anzulegen.

**HINWEISE**

**Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**Kulturfähiger Boden**  
Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2014 S. 211 vom 03.03.2014 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1.9.2018 (<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall/einstufung-und-entsorgung-von-brandabfaellen>) zu beachten bzw. anzuwenden.

**Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach in der jeweils aktuellen Fassung.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

**Baunutzungsverordnung** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

**Hessische Bauordnung** (HBO)vom 28. Mai 1918 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

**Planzeichenverordnung** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]
  - Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß [16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse [16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]  
H max. 10 m maximale Gebäudehöhe über Bezugshöhe [16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] (Bezugshöhe = Gebäudemitte)
  - Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

o. offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]  
Baugrenzen [§ 23 Abs. 3 BauNVO]
  - Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg/Fußweg
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellungen ohne Normcharakter  
Vermaßung in Meter
- Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)  
127/12 Flurstücksnummer

Plangrundlage:  
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Landes Hessen UTM zone 32N  
Stand Januar 2022

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde öffentlich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht 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 Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

Wächtersbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Stadt Wächtersbach**

**Ortsteil Aufenau**  
Bebauungsplan  
"Goethestraße"



**Bischoff & Heß**  
Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133 | 35440 Linden | Tel.: 06403 7748544 | info@bischoff-hess.de

Stand: 19.12.2022

**Entwurf**  
im Verfahren gemäß § 13b i.V.m §§ 3(2), 4(2) BauGB

M 1: 1.000 im Format A1