



Gemeinde Waldbrunn (Westerwald), Ot. Fussingen
 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hausen teilweise Flur 6,
 Fussingen teilweise Flur 28", 8. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB



Nutzungsschablone:

	GRZ _{max}	FH _{max}	Vollgeschosse	Bauweise
Mischgebiet	0,6	10,0m	II	o

Bei Konkurrenz von maximaler Grundflächenzahl und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß

I. RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung geltenden Fassung.

Der vorliegende 8. Änderungsplan ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb des Geltungsbereichs die für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hausen, teilweise Flur 6, Fussingen, teilweise Flur 28“ in 1982 getroffenen Festsetzungen.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

- Katasteramtliche Darstellungen**
 - Fl. 5 Flurnummer
 - 97/7 Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MI Mischgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ_{max} maximal zulässige Grundflächenzahl
 - FH_{max} maximal zulässige Firsthöhe
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze, überbaubare Fläche nicht überbaubare Flächen
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grenze der Bauverbotszone
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
 - Bäume, Sträucher
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - GE Gewerbegebiet
 - SO_{Ez} Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
 - Verkehrsflächen im klassifizierten Straßennetz (Landesstraßen)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III.a. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Verkaufsfächen nur für die Selbstvermarktung der im Mischgebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:
- Bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.
 - Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Fahrbahnkante der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe ist bei geneigten Dächern der First als Dachbegrenzungskante und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand (Attika).
 - Lichtkuppeln und haustechnische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach um maximal 75 cm überschreiten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
 - Pro 4 Pkw-Stellplätze sind mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Pflanzenliste standortgerechter Gehölze

Es sind ausschließlich gebietsendogene Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Großkronige Bäume	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Gewöhnliche Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior			

Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn	Populus tremula	Espe
Acer campestre	Hänge-Birke	Salix caprea	Sal-Weide
Betula pendula	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus			

Obstbäume	Ess-Kastanie		
Castanea sativa	Garten-Apfel (z.B. Berlepsch, Boskoop, Gewürzlingen, Goldparmäne, Gravensteiner, Heuchelheimer Schneepfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Pfirsichroter Sommerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner von Nordhausen), Kultur-Birne (z.B. Boscs Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne)		
Malus domestica	Zwetschge/Renekode/Mirabelle (z.B. Brühler Frühzwetsche, Hauszwetsche Typ Auerbacher, Ontario-Pflaume, Mirabelle von Nancy, Große Grüne Renekode)		

Pyrus communis			
Prunus domestica	Süßkirsche (z.B. Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Schmahlfeld Schwarze Herzkirsche)		
Prunus avium	Speierling		

Sorbus domestica	Walnuss	Echte Mispel	Weißer Maulbeere
Juglans regia			
Mespilus germanica			
Morus alba			

Sträucher	Blutroter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Zweigiffliger Weißdorn	Rosa tomentosa	Filz-Rose

Crataegus laevigata	Gewöhnlicher Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Schlehe	Viburnum opulus	Gewönlh. Schneeball
Prunus spinosa			

Kletter- und Rankpflanzen	Gewöhnliche Waldrebe	Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Clematis vitalba			
Lonicera periclymenum			

III.b. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- (Satzung gem. § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**
 - Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**
 - Einfriedungen sind ausschließlich in gebrochener Form (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holzlaten) in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.
 - Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
 - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)**
 - Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.
 - Großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche 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.

III.c. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (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.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
 - Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, 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 (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Bodenschutz**
 - Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
 - Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und womöglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.
- Rationeller Umgang mit Energie**
 - Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).
- Artenschutzrechtlicher Hinweis**
 - Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen erfolgen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

IV. VERMERKE

- A. Verfahrensvermerke
- | | |
|--|--------------------------|
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am | 30.01.2024 |
| Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am | 26.03.2024 |
| Die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 03.06.2024 |
| Die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis | 10.06.2024
09.07.2024 |
| Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am | 16.12.2024 |

B. Ausfertigung

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

Gemeinde Waldbrunn, den 22.01.2025

_____ Bürgermeister

C. Inkrafttreten

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

Gemeinde Waldbrunn, den _____

_____ Bürgermeister

Gemeinde Waldbrunn, Ot. Fussingen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hausen teilweise Flur 6,
 Fussingen teilweise Flur 28", 8. Änderung
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB



Quelle: OpenStreetMap			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
	Format	65 x 90	Maßstab
			1 : 500
Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitern
Entwurf	11.03.2024	H. Christophel /	M. Werner
Satzung	12.12.2024	H. Christophel /	M. Werner

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
 35440 Linden-Lohgastern
 www.seifert-plan.com

Tel. 06403/9503 - 12
 Fax 06403/9503 - 30
 e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com