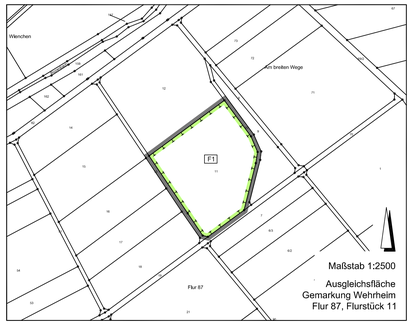



## TEXTFESTSETZUNGEN

- Senioren- und Pflegeeinrichtung,
- Teilstationäre Tagespflege,
- Betreutes Wohnen (mit Service) für ältere Menschen,
- Kindertagesstätte,
- Flächen der Begegnung,
- Einrichtungen für Senioren.
- Ergänzende Dienstleistungseinrichtungen (Arzt, Therapeut, Café...) sowie sonstige Dienstleistungen, die in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung gesehen werden können.

**Höhenabschluss**
Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe im SO I und SO II und SO III sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und zwingend erforderlichen technischen Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u.ä.) möglich.

**2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 14, 19 und 23 BauNVO)**

**Überschreitung der Grundflächenzahl**
Auf der Fläche SO I ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

Auf der Fläche SO II sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

Auf der Fläche SO III sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

**3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

**3.1. Beschränkung der Bodenversiegelung**
Eine Befestigung von Wegen und PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden und die Fahrgassen der Stellplatzanlagen.

**3.2. Rodung**
Die Baufeldräumung sowie Rückschnitte oder Rodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

**3.3. Feldlerche/ Feldvögel**
Zur Vermeidung von Störungen und Tötung von Individuen der Feldlerche und anderer Feldvögel (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) ist die Baufeldräumung im Offenland außerhalb der Brut- 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 Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Feldlerche, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergrämung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband. Der Reiherabstand 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 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.

**3.5 Installation von Nisthilfen an Gebäuden**
An den Gebäuden des Plangebietes sind insgesamt mindestens 3 Nistkästen für den Mauersegler, mindestens 2 Nistkästen für den Star (Fluglochgröße 45 mm im Durchmessen (geeignet u.a. für Kleiber, Trauerschnäpper, Bunt- und Mittelspecht) sowie mindestens 4 Nistkästen für Fledermäuse zu installieren. Die Installation hat gemäß den Vorgaben des Herstellers zu erfolgen. Die Kästen sind bei Ausfall zu ersetzen.

**4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BAUGB)**

**Maßnahmenfläche F1: Lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche**
Als lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche innerhalb der Maßnahmenfläche F1 in der Gemarkung Wehrheim, Flur 87, Flurstück 11, sind ein Luzernestreifen, ein Getreidestreifen und ein Streifen Sonderkulturen (Hochtaunusarche), auf jeweils mindestens 3.000 m² anzulegen. Ein Einsatz von Pestiziden, Dünger o.Ä. sind auf der Fläche nicht zulässig.

**5. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

**Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

## TEXTFESTSETZUNGEN

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf den Flächen SO II und SO III sind jeweils in südlicher Richtung keine Räume mit Schlaffunktion zulässig.

**7. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)**

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Empfohlene Arten sind:

| Bäume 1. Ordnung: | | Bäume 2. Ordnung: | |
|---|---|---|---|
| *Acer platanoides* | (Spitzahorn) | *Acer campestre* | (Feldahorn) |
| *Acer pseudoplatanus* | (Bergahorn) | *Betula pendula* | (Sandbirke) |
| *Fagus sylvatica* | (Buche) | *Carpinus betulus* | (Hainbuche) |
| *Fraxinus excelsior* | (Esche) | *Prunus avium* | (Vogelkirsche) |
| *Quercus petraea* | (Traubeneiche) | *Salix caprea* | (Salweide) |
| *Quercus robur* | (Stieleiche) | *Sorbus aucuparia* | (Eberesche) |
| *Tilia cordate* | (Winterlinde) | *Ulmus carpinifolia* | (Feldulme) |
| *Tilia platyphyllos* | (Sommerlinde) | | |

**Sträucher:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Cornus sanguinea* | (Hartriegel) | *Lonicera xylosteum* | (Rote Heckenkirsch |
| *Corylus avellana* | (Hasel) | *Rosa canina* | (Hundsrose) |
| *Crataegus spec.* | (Weißdorn) | *Sambucus nigra* | (Schwarzer Holunder) |
| *Euonymus europaeus* | (Pfaffenhütchen) | *Viburnum opulus* | (Schneeball) |

**Fassadenbegrünung**
Die Außenfassaden sind mit heimischen Klettergewächsen einzugrünen. Falls erforderlich, sind Klimmhilfen/Rankgerüste anzubringen. Ausgenommen sind die Bereiche der Fenster, Türen/Tore und Überbauten. Empfohlene Arten sind:

**Kletterpflanzen**

| | |
|---|---|
| *Aristolochia macrophylla* | (Pfeifenwinde) |
| *Clematis spec.* | (Waldrebe) |
| *Hedera helix* | (Efeu) |
| *Rosa spec.* | (Kletterrosen) |
| *Parthenocissus tricuspidata* | (Dreiblättrige Jungfernrebe) |
| *Polygonum aubertii* | (Kletterknöterich) |
| *Vitis vinifera* | (Weinrebe) |

**Dachbegrünung**
Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und der Solarmindestfläche, bei einer Substratdicke von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

**B) FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 91 HBO)**

**1. Staffelgeschoss**
Ein Staffelgeschoss ist zulässig, sofern es nicht als Vollgeschoss zu werten ist.
Staffelgeschosse gelten nach HBO als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt (§ 2 Absatz 4 HBO).

**2. Dachgestaltung**
Die Dacheindeckung sind nur in Form von einfarbigen nicht-reflektierenden Materialien zulässig. Dachbegrünungen und der Einsatz von regenerativen Energien sind zulässig. 50% der nutzbaren Dachfläche ist mit Dachbegrünung oder dem Einsatz von regenerativen Energien zu nutzen.

**3. Fassadengestaltung**
Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig. Fassaden mit Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, reflektierenden Materialien außer Glas und Fassaden mit greller Farbgebung sind unzulässig. 50% der Fassade ist zum Zwock der landschaftlichen Einbindung des Baukörpers zu begrünen.

**4. Grundstücksgestaltung**
Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch und in insektenfreundlicher Art anzulegen und im SO I und SO II zu mindestens 50 % und im SO III zu mindestens 40 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist in diesem Falle nicht als Grundstücksfreifläche anzurechnen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind der Liste in A) 6 zu entnehmen.

Flächenabdeckungen mit Kies/Schotter/Steinschüttungen (Kies-/Schotter-/Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

**5. Einfriedung**

Die Einfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

**C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH HWG (§37 ABS. 4)**

**Brauchwassernutzung**
Das anfallende Oberflächenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und auf dem Grundstück mindestens teilweise zu verwerten (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung), sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**D) HINWEISE**

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

**2. Stellplätze**
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 A) 6 empfohlen.

## TEXTFESTSETZUNGEN

**3. Insektenfreundliche Beleuchtung**
Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gemäß den Erfordernissen des § 35 Abs. 2 HeNatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird. Dies gilt soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist.

**4. Vermeidung von Vogelschlag**
Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 HeNatG). Es sollten gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden.

**5. Brandschutz**
Öffentlich-rechtliche und private Verkehrswege sollen so ausgebildet bzw. erhalten werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen und, die Deckung durch die bestehenden baulichen Anlagen ist zu überprüfen.

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet muss eine Wassermenge von min. 1.600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

**6. Bodenmaterial**
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 Schutzgut 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 unbelebtem 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 Verwertungsnachweise 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.

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 Bodenveränderungen 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.

**7. Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah 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 WHG).

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

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 03.02.2023
bekanntgemacht am 21.06.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom 01.07.2024 bis 08.07.2024
bekanntgemacht am 21.06.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom 28.06.2024 bis 29.07.2024

1. Entwurfsbeschluss am 13.12.2024
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom 13.01.2025 bis 14.02.2025
bekanntgemacht am 23.12.2024

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom 13.01.2025 bis 14.02.2025

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

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

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/Stadtverordnetenversammlung 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

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister

## PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete: Seniorenwohnanlage (§ 11 BauNVO)

| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | SO I | SO II | SO III |
|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,8 | 0,8 | 0,6 |
| Gebäudehöhe (max.) in m ü. NHN* | 342 m | 343 m | 334 m |

*Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m über Normalhöhennull (NHN)).

Definition Gebäudehöhe: 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) maßgebend.

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

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

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

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

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

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

## PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

F1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Lebensraumverbessernde Maßnahme für die Feldlerche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

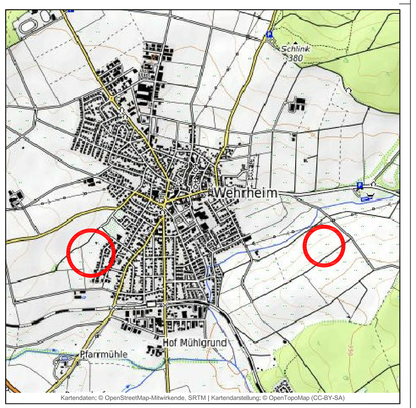
Höhenlinien (unverbindliche Darstellung)

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (bNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

**A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

**Sonstiges Sondergebiet**
Im gesamten sonstigen Sondergebiet „Seniorenwohnanlage" sind die Errichtung und der Betrieb einer Seniorenwohnanlage sowie einer Pflegeeinrichtung mit dazugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig. Weitere untergeordnete Ergänzungseinrichtungen sind wie folgt zulässig:




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

| Datum | | Erstellung / Änderung |
|---|---|---|
| 21.03.2024 | sw | Erstellung |
| 19.04.2024 | sw | Fs teilweise neu |
| 14.06.2024 | sw | Fs teilweise neu |
| 21.06.2024 | sw | Fs teilweise neu |
| 12.09.2024 | sw | Gehweg und Bernaßung ergänzt |
| 22.11.2024 | sw | Ausgleichsfläche ergänzt, Fs neu |
| 27.11.2024 | ja | Fs teilweise neu |
| 07.01.2025 | sw | Verfahrensdaten ergänzt |
| | | |
| | | |
| | | |

# Gemeinde Wehrheim

Bebauungsplan

"Seniorenwohnanlage"

OT Wehrheim

- Entwurf -

geprüft: 07.01.2025, A. G.

Dateiname: bwese_2d8.dwg
Blattgröße: 113,5 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: 05.2023 / 11.2024

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für:
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
B. Sc. Alina Gundlach
Stand
07.01.2025