



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

**Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90**

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 12,50 m	maximale Firsthöhe = 12,50 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
■	Überbaubare Grundstücksflächen
■	nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

■	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen**

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Brückenweg" § 9 (7) BauGB
---	Angabe der Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**

---	vorhandene Grundstücksgrenzen
↓ 3 ↓	Maßlinie / Maßzahl
2122	Flurstücksnummer

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das:  
- Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:  
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4) gem. §§ 17 und 19 BauNVO  
- die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) gem. §§ 17 und 20 BauNVO  
- sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) gem. §§ 17 und 20 BauNVO gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
  - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Es wird eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.

Festgelegte Bezugshöhe ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der straßenseitigen Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten.
  - Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
  - Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

In dem Wohngebiet sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen und zu pflegen.  
Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.
  - Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

<b>Bäume: STU 14/16 cm</b>	Feldahorn	Acer campestre	Birke	Betula alba	Carpinus betulus	Prunus avium	Sorbus aucuparia
<b>Sträucher: H.80/100 cm</b>	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana	Euonymus europaeus	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum
	Plattenhütchen	Euonymus europaeus	Liguster	Lonicera xylosteum	Rosa canina	Salix caprea	Sambucus nigra
	Heckenkirsche	Prunus avium	Hundsrose	Rosa canina	Salix caprea	Sambucus nigra	Viburnum lantana
	Salweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Wolliger Schneeball	Schlehe	Prunus spinosa	

- Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**
- |   |   |
|---|---|
| Apfel<br>Gelber Edelapfel<br>Winterambour Gute Graue<br>Ditzels Rosenapfel<br>Schafrnase<br>Kaiser Wilhelm<br>Bismarkapfel<br>Schöner aus Boskoop<br>Gewürzluke | Birne<br>Bosc's Flaschenbirne<br>Zwetsche<br>Nancy Reneklude<br>Hauszwetsche<br>Kirsche<br>Königskirsche, Typ Quarfurt<br>Schneiders späte Knorpelkirsche |
|---|---|
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
  - Regenwasserrückhaltung/Kanal § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Rückhalteanlage zu sammeln. Der Überlauf ist in den Abwasserkanal mit gedrosseltem Abfluss von max. 3 l/(s\*ha) zu leiten.
  - Gebäudegestaltung**

Die zulässige Dachneigung wird auf 30-45 ° festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmal-schutzbehörde abzustimmen.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Öko-pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
  - Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 1,60 m oder als Hecke zulässig.
  - Abnahme zu Baumaßnahmen**

Die Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen sind mit der Rohbau- und Fertigstellungsmeldung durch den Bauherrn der Gemeinde Wölfersheim zu bestätigen.

Der fachgerechte Anschluss an das Kanalsystem ist mittels „Errichterbescheinigung“ für den Tiefbau der Gemeinde Wölfersheim zu bestätigen.
  - Stellplätze**

Die bei Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim ist, mit Ausnahme der Größe der Stellplätze, einzuhalten. Im Plangebiet sind Stellplätze mit der Größe von 2,50 x 5,00 m zulässig.
  - HINWEISE**
    - Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, aktuelle Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
    - Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage nach Hess. Denkmalrecht. Alle Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages abzustimmen.

Im Geltungsbereich liegen mittelalterliche Siedlungsreste. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die geplanten Bodeneingriffe Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDschG zerstört werden. Aus diesem Grund ist während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Geltungsbereiches eine Baubegleitung durch die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie durchzuführen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.
    - Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdrichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
    - Photovoltaik**

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Anlagen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auszuführen.
    - Südausrichtung**

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
    - Vorsorgender Bodenschutz**

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Verdichtungen zu minimieren, sollen die Witterungsverhältnisse beim Befahren von empfindlichen Böden berücksichtigt werden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.
    - Dachgestaltung Garagen**

Benachbarte aneinandergrenzende Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.
    - Fassadenbegrünungen**

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro lfm Fassade gepflanzt werden.
    - Licht**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzt ist.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z. B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenstrahlungen ist zu verzichten.

Wechselschicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Flächige Fassadenstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltungen oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."
    - Lärm**

Lärmemittlernde Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchenabwastabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2 TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und impulshaltige oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
    - Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (StAnz. 1984/48 S.2352). Die Ge- und Verbote des Schutzgebietes sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2.	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3738), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUS</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am 06.03.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haingärten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.03.2025.
2.	<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)</b> Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 21.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 20.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 25.04.2025 aufgefordert worden.
3.	<b>SATZUNGSBESCHLUS</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am ..... 2025 den Bebauungsplan „In den Haingärten“ in der Fassung vom 04.08.2025 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der HGO als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am ..... 2025 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „In den Haingärten“ in der Fassung vom 04.08.2025 gem. § 5 der HGO als Satzung beschlossen.
4.	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim in ihrer Sitzung am ..... 2025 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „In den Haingärten“ in der Fassung vom 04.08.2025 wurde durch den Bürgermeister am ..... 2025 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
..... (Eike See) Bürgermeister	
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
..... (Eike See) Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Wölfersheim durch die Planungsgruppe Bonewitz erarbeitet.	
..... Frauke Bonewitz	

**Ausfertigung**

## Bebauungsplan "In den Haingärten"

(im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Gemeinde Wölfersheim  
Ortsteil Melbach

## Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen    Tel.: 06042 9758959    **M 1:1000**

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
22064 - 00	Satzung	Bearbeitet	Kümpel
		Geprüft	Bonewitz
		Fertiggestellt	04.08.2025



Übersichtskarte