



**Gemeinde Wölfersheim
Ortsteil Södel**

Bebauungsplan „Kornquartier“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

September 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung des oberen Bezugspunktes durch die Oberkante (OK) des Gebäudes (Oberkante der Hauptfirstlinie bei Gebäuden mit geneigten Dächern und Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach) in Metern definiert.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem anstehenden natürlichen Gelände (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen. Die daraus resultierenden Höhen sind mit der Meldung „Fertigstellung Rohbau“ durch den Planer/Bauleiter bei der Gemeinde nachzuweisen).

- 1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1 m durch erforderliche Dachaufbauten (z.B. zur Be-/Entlüftung) sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) hergestellt werden.

1.4 Förderung der Sonnenenergienutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (Hinweis: die Abstandsvorschriften nach dem
- 1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen (Hof- und Stellplatzflächen inkl. Zufahrten) genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*).
- 1.5.3 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Bezüglich der Herstellung und Gestaltung der Stellplätze und Fußwege ist darüber hinaus die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim zu berücksichtigen.
- 1.5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Bodenabstand mind. 10 cm). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder transparente Zäune (z.B. Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune, Staketenzäune) zulässig.
- 1.5.5 An den neu zu errichtenden Gebäuden sind Quartierstrukturen für Fledermäuse durch entsprechende Holzverschalungen oder das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. den Einbau von Quartiersteinen vorzusehen.

Ausführungshinweis: auf die Vorschriften des elften Abschnittes „Grenzabstände für Pflanzen“ des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE) wird hingewiesen.

2. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 2.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln, zu versickern oder zurückzuhalten, soweit die geologischen und wasserwirtschaftlichen Verhältnisse dies zulassen.

Soweit eine ortsnahe Versickerung nicht oder nur teilweise möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen (z. B. Rigolen, Zisternen, Rückhaltebecken) zu sammeln und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Die Einleitungsmenge in das öffentliche Kanalnetz ist auf maximal **30 l/(s*ha)** zu begrenzen.

Die Bemessung der Rückhalteeinrichtungen erfolgt auf Grundlage der Entwässerungsunterlagen und des Überflutungsnachweises.

Der Nachweis der technischen Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

3.1 Dachform und -gestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45°.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer (11° - 45°) ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0° - 10°) sind mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünter Dachfläche in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

3.2 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen müssen zu den Grundstückseinfriedungen einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

3.3 Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baust Straßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

4.3 Licht-Emissionsschutz

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Dabei ist bei Auswahl der Leuchtgehäuse und Richtung der Ausleuchtung darauf zu achten, dass kein Licht nach oben und auch nicht in die Schutzflächen und die Auenräume emittiert.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).

Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin).

Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

4.4 Artenschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände und damit zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist für die Bauzeit eine biologische Baubegleitung sicherzustellen und erforderliche Gehölzrodungen im Baugebiet dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

5.1 Obstgehölze

Äpfel:

Bismarckapfel

Bittenfelder Sämling

Blenheimer

Bohnapfel

Brauner Matapfel

Brettacher

Danziger Kantapfel

Freiherr v. Berlepsch

Gelber Edelapfel

Gelber Richard

Gloster

Herrenapfel

Hauxapfel

Jakob Lebel

Kaiser Wilhelm

Landsberger Renette

Muskatrenette

Odenburger

Ontario

Orleans Renette

Rheinischer Bohnapfel

Rheinischer Winterrambour

Roter von Booskop

Rote Sternrenette

Schafsnase

Schneeapfel

Schöne aus Nordhausen

Schöner von Booskop

Winterrambour

Winterzitronenapfel

5.2 Großkronige Bäume

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Schwarzpappel</i>	- <i>Populus nigra</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix spc.</i>	- Auenweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

5.4 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

5.5 Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.	