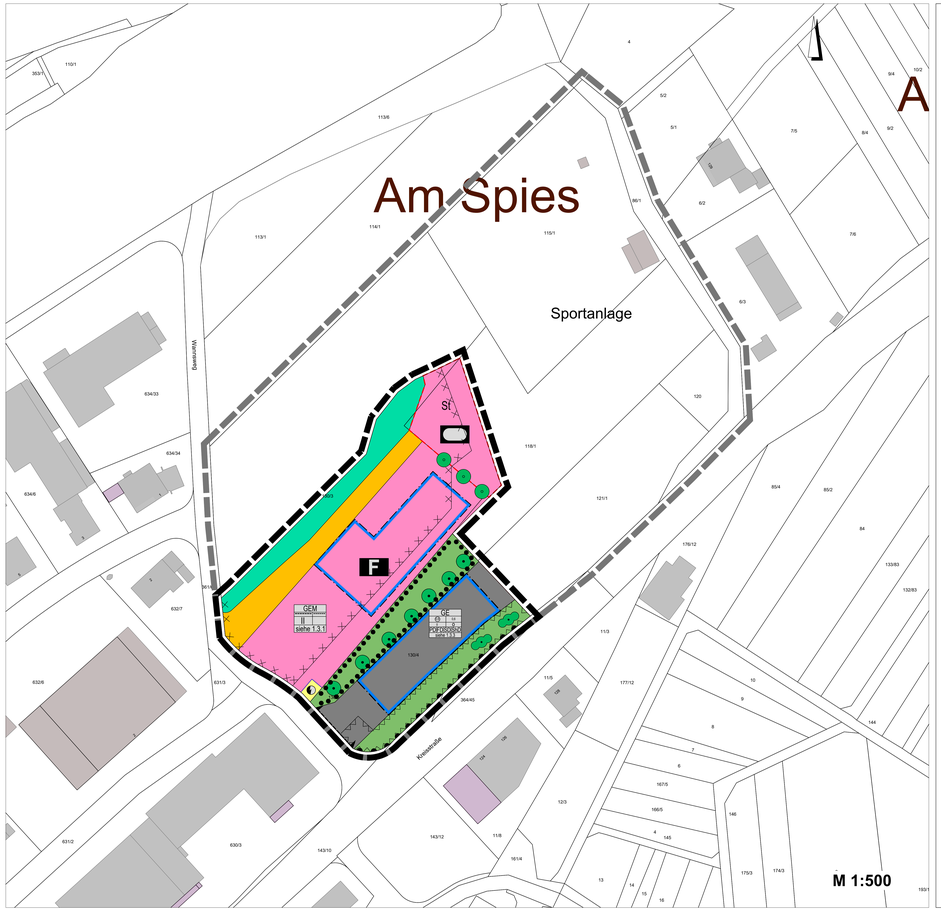

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Anforderungen an die Gestaltung

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- SHD — Sheddach

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr
- Sportanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen und Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Ursprungsplan) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche (nachrichtliche Übernahme)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348). Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr.86).

1. Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Spies", 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Spies" von 1998 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Nutzungsbeschränkung für die gemeinbedarfliche "Feuerwehr"
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

1.1.1 In der Fläche Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für Verwaltung
- Hallen für technische Ausrüstung und Einsatzfahrzeuge
- Werkstätten
- Sonstige, der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen und Stellplätze
- Garagen und Abstellflächen
- Einsatz- und Übungsdienst
- Ausbildungs- und Lehrgangsbetrieb
- sonstige, in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb der Feuerwehr stehende Nutzungen

1.2 Nutzungseinschränkung im Gewerbegebiet
(gem. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 Die im Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässige Tankstellen werden ausgeschlossen
1.2.2 Die im Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen
1.2.3 Die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen
1.2.4 Die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen
1.2.5 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen können unselbständige Einzelhandelsbetriebe von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn ihre Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3.1 In der Gemeindegebietsfläche *Feuerwehr* beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,00 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände, oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische aufbauten, Photovoltaikanlagen etc. um bis zu 2,00 m überschritten werden.
1.3.2 Zulässige Dachformen sind Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD)
1.3.3 Im GE beträgt die zulässige Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe maximal 5,50 m. Gemessen wird an der der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseite. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Kreisstraße (172 m NHN) Oberer Bezugspunkt ist der Traufpunkt bzw. der obere Gebäudeabschluss.
Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die Firsthöhe maximal 2,00 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.
1.3.4 Im GE ist für Werbeanlagen und Werbeanlagen in Form von Pylonen, Stelen o. ä. eine Höhe von maximal 4,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen
(§ 12 Abs 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sollen hierdurch andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden.
1.4.2 Stellplätze für die Sportanlage (Tennisverein) sind nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
1.4.3 Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sollen ein Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird und hierdurch andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Bei der Baustelleneinrichtung und Gebäudeerrichtung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen zu treffen. Bei Abgang von Bäumen etc. durch Schädigungen im Rahmen der Bauarbeiten ist geeigneter Ersatz zu schaffen und durch entsprechende Pflege zu erhalten.
1.5.2 Im Bereich der Stellplatzfläche für die Sportanlage (Tennisverein) ist bei der Befestigung des Bereiches wasserdurchlässiges Material zu verwenden.
1.5.3 Oberflächenbefestigung
Stellplätze, Zufahrten, Wege und Plätze im GE-Gebiet sowie im Bereich der Stellplätze des Tennisvereins sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
1.5.4 Im GEM-Bereich (Feuerwehr) inklusive der Stellplatzflächen für die Feuerwehr ist versickerungsfähiger Belag grundsätzlich zulässig.
Soweit es für den gefahrlosen Betrieb der Feuerwache zweckdienlich ist, sind auch wasserundurchlässige Bodenbeläge zulässig.
1.5.5 Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu rekultivieren (Herstellung des ursprünglichen Zustandes)
Natürlicher bzw. humoser Oberboden auf unbebauten Flächen ist zu sichern, seitlich zu lagern und - wo möglich - für die Herstellung von begrünten Freiflächen wiederzuverwenden.
1.5.6 Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

Baumfällungen und die Beseitigung von Sträuchern sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchzuführen. Dabei sind die Gehölze ausschließlich bodennah abzuschneiden. Die Rodung der Wurzelstöcke erfolgt zum Schutz überwinternder Haselmäuse erst im Folgejahr ab dem 01. Mai.

Können dieses Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sind.

1.5.7 Künstliche Nisthilfen

In den zu erhaltenden Baumbeständen und Gehölzen sowie an geplanten Gebäuden sind Nisthilfen und künstliche Quartiere für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. So wird der Verlust potentieller Lebensstätten kompensiert und gleichzeitig wird das Habitatangebot im Plangebiet verbessert und die Funktion der Gehölzbestände als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gesteigert. Die Nisthilfen sind nicht vorzeitig anzubringen, damit sie nicht von anderen Arten oder Individuen im Vorfeld besetzt werden können.

In den zu erhaltenden Baumbeständen und Gehölzen sind vier künstliche Haselmaus-Kobel und acht Haselmaus-Niströhren anzubringen. Am Gebäude der Feuerwehr oder zu erhaltenden Baumbeständen sind vier Nistkasten für höhlenbrütende Vögel und vier künstliche Fledermausquartiere anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.5.8 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 6 m² mit gewirbelten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszurüsten. Überschreitungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

1.5.9 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.6.1 Schutz von Habitatstrukturen

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen als zu erhaltend festgesetzten Bäumen und Sträuchern sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauarbeiten) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu treffen. Die angrenzenden Gehölzen sind Einzelpflanzungen (150stuchhöhe/ Mindestqualität: 80-100, für Bäume, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm) gemäß Auswahlliste 2 und 3 (Siehe Pflanzliste) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.6.2 Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern

Es sind folgende Gehölze anzupflanzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen:

3 Bäume im Bereich der Alarmparplätze

- 4 Bäume an der Grundstücksgrenze zu den Tennisplätzen

jeweils eine Hecke zwischen Alarmparkplätzen und Wertstoffsammelplatz sowie zwischen Feuerwehrbereich und Parkplätzen an den Tennisplätzen.

Die Hecken sind mindestens zweireihig mit 15*reuch1,5m² auszuführen. Es sind ausschließlich Arten und Mindestqualitäten der Auswahlliste 1 bis 3 (siehe Pflanzliste) zu verwenden.

Je fürf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der Auswahlliste 3 (siehe Pflanzliste) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.6.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei abgängigen Gehölzen etc. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (1 Strauch/m², Mindestqualität: 60-100, für Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfassung 16-18 cm) gemäß Auswahlliste 2 und 3. (siehe Pflanzliste) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässige Dachformen sind Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer.

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.2 Extensive Dachbegrünung

Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 8 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)

Im GE-Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Bei Stufflegschossen gilt als Außenwandhöhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbeanlagen beträgt jeweils 5,0 m².

2.2.1 Unzulässig sind:

Freistehende Werbeanlagen innerhalb des als von Bebauung freizuhalten festgesetzten 8,00 m Streifens (gemessen von der Grundstücksgrenze) entlang der Kreisstraße.

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen, von denen eine Blendwirkung ausgeht
- Werbeanlagen für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote.

2.3 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.3.1 Hangbefestigungen wie z. B. Stützmauern, Gabionenwände etc. sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.3.2 Einfriedungen sind zulässig als Staketen- bzw. senkrecht strukturierte Latten- und Metallzäune ohne Mauersockel, auch in Verbindung mit Heckenpflanzung und als Hecken (siehe Pflanzliste). Die Höhe der Zäune im Gewerbegebiet (GE) darf 2,00 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Pflanzliste

1 Bäume vorzugsweise im Parkplatzbereich

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm	
Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Italienische Erle	Alnus cordata
Rotdorn	Crataegus laevigata
Apfeldorn	Crataegus lavalei Carrieri
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia Raywood
Blumen-Esche	Fraxinus ornus i. S.
Amberbaum	Liquidambar styraciflua i. S.
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Schmalkrone Mehlbeere	Sorbus intermedia
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Schmalkrone Ulme	Ulmus hollandica Lobel

2 Bäume

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm	
Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
sowie Obstbäume, vorzugsweise regionale Sorten	

3 Sträucher

Qualität: Straucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Liguster	Ligustrum vulgare
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt (mindestens in Teilbereichen) in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachlikegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Sofern die Fläche nicht sondierfrag sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

4.2 Grundwasser

Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises Untere Wasserbehörde – erforderlich.
Geplante Wasserhaltungsmaßnahmen sind der zuständigen Wasserbehörde darzustellen.

4.3 Niederschlagswasser

Gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers unkritischer Herkunft (bewachtete Dachprofile, Dachpfannen, natürlicher oder künstlicher Schiefer, Gründächer) über die bekkte, bewachsene Bodenzone, ggf. über Mulden (Retentionsflächen) ist erlaubnisfrei, wenn ein Abstand von mind. 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.
Für die Versickerung von Oberflächenwasser kritischer Herkunft (gewerblich oder industriell genutzte Flächen) sowie für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Sickerschächte, Sickergräben) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.4 Altablagerungen

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Ablagerung wird eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen.
Werden bei bodeneingreifenden Arbeiten Auffälligkeiten festgestellt, die auf Gefahren deuten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen (Dez. IV 41.a) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.5 Bodendenkmäler

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

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

4.6 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von einem Bergwerksfeld überdeckt, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten, gegebenenfalls sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.7 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils aktuell gültigen Fassung ist zu beachten.

4.8 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzung über Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Wetzlar (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung ergänzt.

4.9 Umgang mit Baustoffallen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand 03.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt Abfall Bau und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Baustoffen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Baustoffe wie z.B. Asbestzementplatten)

4.10 Vegetationsbrandprävention

Nach § 8 Abs. 3 HWaldG darf im Wald und im Abstand von weniger als 100 Metern vom Waldrand 1. nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet und unterhalten werden oder offenes Licht gebraucht werden und 2. brennende oder glimmende Gegenstände nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden dürfen.
Nach § 8 Abs. 4 HWaldG bedarf es keiner Genehmigung für das Anzünden und Unterhalten von Feuer in einer Anlage, die behördlich, insbesondere bau und gewerberechtlich genehmigt wurde. Auch ist das Grillen auf Grundstücken am Wald mit zugelassener Wohnbebauung nicht genehmigungspflichtig, sollten keine hohe Brandgefahr besteht. Es wird jedoch in diesen Fällen empfohlen, einen Sicherheitsabstand von ca. 30 m zum Waldrand einzuhalten. Nach 8 Abs. 5 HWaldG zuständiges Feuer ständig zu beaufsichtigen.

4.11 Allgemeiner Hinweis zu Gefahren durch Bäume

Durch die mit Bäumen bestanden Flächen können grundsätzlich Gefahren wie Astbruch oder Baumsturz ausgehen. Bei einer Bebauung im Bereich von Baumstandorten sollten entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Ein ausreichender Abstand zu den Baumstandorten wird empfohlen.

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 09
in Garbenheim

"Am Spies", 1. Änderung

- Öffentlichkeitsbeteiligung -

Stand: Juli 2026 — M 1:500

aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
gezeichnet/gezeichnet (Wiarwa/Achterlich)

ÜBERSICHTSPLAN
ohne Maßstab, genordet



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanVO)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 I Nr.86).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 23.02.2021

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 11.10.2025

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 13.10.2025 BIS EINSCHLIESSLICH
14.11.2025 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 13.10.2025 BIS EINSCHLIESSLICH
14.11.2025 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT
VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG