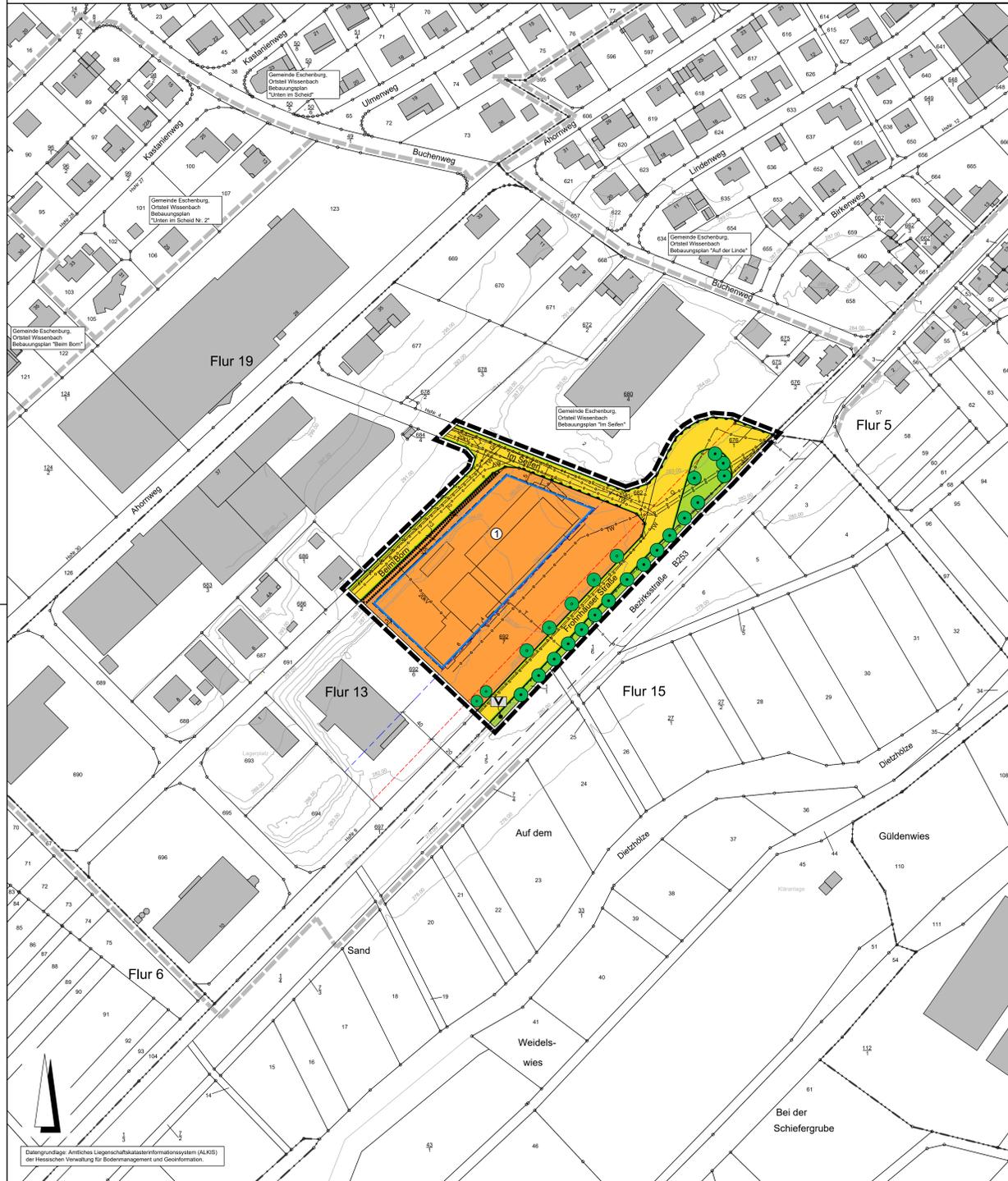


# Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach

## Bebauungsplan "Im Seifen", 1. Änderung



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baumzonenverordnung (BauZO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

**Zeichenerklärung**

**Katasteramtliche Darstellung**

Flur 13  
Flurnummer  
Flurstücksnummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Art der baulichen Nutzung**

SOm Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ Grundflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhen Null (NHN), hier:  
OKGeb Oberkante Gebäude

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Einfahrtbereich

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Trinkwasser  
Abwasser  
Telekommunikationsleitung  
Gas  
Strom 20 kV

**Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:  
Verkehrsbegleitgrün

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Anpflanzung von Laubbäumen  
Erhalt von Laubbäumen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Sonstige Darstellungen**

Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStzG  
Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStzG  
Hötenlinie in m über Normalhöhen Null (NHN)  
Bemäsuung (verbindlich)  
Fahrbahnrand (nicht eingemessen)  
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne  
Bestehende Gebäude

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	OKGeb
1	SOm	0,8	I	a	250,00 m ü. NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
- 1.1 Ersatz der bisherigen Festsetzungen**
- 1.1.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Seifen“, 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Seifen“ von 2017 durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung ersetzt.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SOm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**
- 1.2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 qm zulässig, von denen 1.700 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel und 500 qm Verkaufsfläche für Getränke entfallen. Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**
- 1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
- 1.3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Hof- und Andienungsflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (GRZ II) überschritten werden.
- 1.3.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
- 1.4.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.
- 1.4.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) sind bei untergeordneten Gebäudeanteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.4.3 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Stützmauern, Gehwege sowie Werbeanlagen, Transformatoren etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.
- 1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Der Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig.
- 1.7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.7.1 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenesignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.9.1 Stellplätze, Rettungswegen, Wege- und Höflflächen sind mit hellen Pflastersteinen oder ähnlichen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrzeuge sowie aus Gründen des Bodens- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.
- 1.9.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- 1.9.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
- Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichtetem Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.
- 1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.10.1 Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).
- 1.10.2 Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sowie Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 8-12 cm vorzusehen.
- 1.10.3 **Empfehlung:** Dachbegrünungen oder Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dachdeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtonen zu erfolgen. Solar- und Photovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht erfasst.
- 2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**
- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabträger, Holzläune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken.
- Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig.
- 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter, etc. sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
- 2.4 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 2.5 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eschenburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 2.6 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
- 2.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.
- 2.7 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
- 2.7.1 Grundstücksfreiflächen sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 2.7.2 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergräten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautbeweis, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundsabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steinarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kessschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 3.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone § 9 FStzG**
- 3.1.1 Längs der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen Baueingemietungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (auf die exakten Ausführungen des § 9 FStzG wird verwiesen).
- 3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien**
- 3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt zu dem Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassungen.
- 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**
- 3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.
- 3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.3.3 Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Eschenburg hingewiesen.
- 3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise**
- 3.4.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- 3.4.1.1 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 3.4.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollen möglichst außerhalb der Wochenstundenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 3.4.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 3.4.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- 3.4.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag sind für alle spiegelfähigen Gebäudeeile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren.
- Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.
- 3.5 Bodenschutz**
- 3.5.1 Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauplanung): Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergrudung zu schützen“.
- 3.5.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
- 3.6 Alltasten, Bodenschutz und Kampfmittel**
- 3.6.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.7 Abfallbeseitigung**
- 3.7.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbetabfall, Baustellenabfälle).
- Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung, Bepflanzung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).
- 3.8 Denkmalschutz**
- 3.8.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettfunde) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDStzG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund- und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStzG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.9 DIN-Normen**
- 3.9.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verfassung der Gemeinde Eschenburg während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.
- 3.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)**
- 3.10.1 Artenliste 1 (Bäume):
- | Artenname                          | Obstbaum:                            |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn         | Malus domestica - Apfel              |
| Acer platanoides - Spitzahorn      | Prunus avium - Kulturkirsche         |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn    | Prunus cerasus - Sauerkirsche        |
| Carpinus betulus - Hainbuche       | Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume |
| Fraxinus excelsior - Esche         | Pyrus communis - Birne               |
| Prunus avium - Vogelkirsche        | Pyrus pyraster - Wildbirne           |
| Prunus padus - Traubenkirsche      |                                      |
| Quercus petraea - Traubeneiche     |                                      |
| Quercus robur - Stieleiche         |                                      |
| Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere |                                      |
| Sorbus aucuparia - Eberesche       |                                      |
| Tilia cordata - Winterlinde        |                                      |
| Tilia platyphyllos - Sommerlinde   |                                      |

- 3.10.2 Artenliste 2 (Sträucher):
- | Artenname                                | Gemeine Felsenbirne                    | Malus sylvestris - Wildapfel |
|--|--|------------------------------|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel           |                              |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum           | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn         |                              |
| Cornus sanguinea - Roter Hartweige       | Ribes div. spec. - Beerenssträucher    |                              |
| Corylus avellana - Hasel                 | Rosa canina - Hundrose                 |                              |
| Euronymus europaeus - Pfaffenblütchen    | Salix caprea - Salweide                |                              |
| Frangula alnus - Faulbaum                | Salix purpurea - Purpurweide           |                              |
| Genista tinctoria - Färbeginster         | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |                              |
| Ligustrum vulgare - Liguster             | Taxus baccata - Eibe                   |                              |
| Loncera sylvatica - Heckenkirsche        | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |                              |
| Loncera caerulea - Heckenkirsche         | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  |                              |
- 3.10.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblume):
- | Artenname                            | Loncera caprifolium - Gartengelbblatt     | Loncera nigra - Heckenkirsche |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Loncera caprifolium - Gartengelbblatt     | Loncera nigra - Heckenkirsche |
| Calluna vulgaris - Heidekraut        | Loncera perlycymenum - Waldgelbblatt      |                               |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitten | Magnolia div. spec. - Magnolie            |                               |
| Cornus florida - Blumenhortweide     | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |                               |
| Cornus mas - Kornelkirsche           | Rosa div. spec. - Rosen                   |                               |
| Deutzia div. spec. - Deutzie         | Spiraea div. spec. - Spiere               |                               |
| Forsythia x intermedia - Forsythie   | Weigela div. spec. - Weigelia             |                               |
| Hamamelis mollis - Zauberbaum        |   |                               |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie    |   |                               |
- 3.10.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
- | Artenname                       | Loncera spec. - Heckenkirsche | Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein |
|---------------------------------|-------------------------------|---|
| Clematis vitalba - Wald-Rebe    | Loncera spec. - Heckenkirsche | Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu             |                               |   |
| Humulus lupulus - Echter Hopfen |                               |   |
|                                 |                               |   |
- 3.10.5 **Hinweis:** Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindkrankheit) bei Gehölzen sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.
- 3.10.6 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

**Verfahrensvermerk:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Wochenzeitung für die Gemeinde Eschenburg, den \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**

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

Eschenburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

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

Eschenburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Gemeinde Eschenburg**  
**Ortsteil Wissenbach**  
**Bebauungsplan**  
**"Im Seifen", 1. Änderung**

Kartenquellen: © OpenStreetMap-Mitglieder, BRTM Kartendaten, © OpenTopMap (CC-BY-SA) M 1:25.000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wettersberg | +49 641 98441-22 | +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 25.10.2023  
14.11.2024

**Entwurf**

Projektleitung: Seibert  
CAD: Seibert  
Maßstab: 1:1.000  
Projektnummer: 22-2748