



Hinweise

Denkmalschutz / Bodenfunde
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenveränderungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gegenüber der Stadt Bebra oder der Unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu sichern.

Vorsorgender Bodenschutz
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HLMU) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hausbauer" zu beachten. Auf die Maßnahmensteckbriefe des HLNUG "Bodenkundliche Baubegleitung" und Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort" sowie die bei Erdarbeiten einschlägigen DIN-Normen
DIN 19731 - Verwendung von Bodenmaterial
DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 18300 - Erdarbeiten
DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsbeständen wird hingewiesen.

Nachsorgender Bodenschutz
Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise hinzuzuziehen.

Wasser- und Bodenschutz
Entsprechend den in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbehandlung in Verbindung mit § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll nicht verunreinigtes Niederschlagswasser des Planbereiches (Dach- und Pflasterflächen) in diesem belassen und verwertet werden. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser versickert werden.
Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 25, S. 1149) von 1976 ist zu beachten.

Insektenschutz - Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Insekten sollen für die Außenbeleuchtung der Baugrundstücke ausschließlich LED-Leuchten mit optimaler Lichtlenkung nach unten in voll abgeschirmten Gehäusen und gelblichem Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Auf die Empfehlungen und Planungshilfen für Eigentümer "Umweltfreundliche Außenbeleuchtung am Haus und im Garten", herausgegeben von den Verwaltungen UNESCO-Biosphärenreservat Rhön wird hingewiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
0,3 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)
(0,6) Geschossflächenzahl - GFZ (§§ 16 und 20 BauNVO)
- THmax b** Maximale Traufhöhe bergseits
THmax t Maximale Traufhöhe taleits
Hmax b FD Maximale Gebäudehöhe bergseits bei Flachdach
- Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 Offene Bauweise
- Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 Einzel- und Doppelhäuser

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Bauformen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Maximale Trauf- und Firsthöhen	Jeweils über der mittleren	
Maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern (FD)	vorhandenen Geländeoberfläche	

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindliche Erschließungsstraße)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Neuanlage einer Streuobstwiese (siehe Textfestsetzung Nr. 1.7)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textfestsetzung Nr. 1.7)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Erhaltung der Gehölze
 Erhaltung von Einzelbäumen (gem. Bestandsaufmaß)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
 Trinkwasserschutzgebiet Zone III Tiefbrunnen 3 und 21 Lüdersdorf (StAnz. 1976 Nr. 25, S. 1149)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 Plangebietsgrenze

Erläuterungen
 5,00 Maßlinie (Meter)
 Wohngebäude (mit Nebengebäuden)
 Gewerbe / Wirtschaftsgebäude

TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Textfestsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO
 Nutzungsseinschränkungen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO:
 Im WA 1 und WA 2 sind
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
 - Bauweise und Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
 Die Bauweise und die Hausformen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone)
 - Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 Baugrenzen
 - Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
 - PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Pflanzflächen 1 und 2 zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Begrenzung der Bodenversiegelung
 - Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen etc.) ist in versickerungsfähigen Materialien wie Schotterrasen, Rasenliner, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Porenpflaster oder vergleichbaren Materialien auszuführen, soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.
 - Die Verwendung von Glas- und Steinschüttungen ("Schottergärten") zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist unzulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Die Pflanzflächen 1 und 2 sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60 bis 80 cm zu pflanzen.
 Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.
 - In der Pflanzfläche 1 sind mindestens 20 Sträucher und 5 Bäume zu pflanzen.
 - In der Pflanzfläche 2 sind mindestens 22 Sträucher und 6 Bäume zu pflanzen.
 Vorhandene standortgerechte, einheimische Bepflanzungen werden auf die Festsetzung angerechnet.
Auf die Einhaltung der Grenzabstände der Bepflanzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gem. dem elften Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.
 - Neuanlage einer Streuobstwiese (Kompensationsmaßnahmen)
 Auf den festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese fachgerecht anzulegen und zu pflegen.
 Es sind heimische Sorten (z. B. Kirsche, Apfel, Zwetschge, Birne) als Hochstamm mit einem Regelabstand von 10 m x 10 m zu pflanzen.
 Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften.
 - Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Die Flächen und Maßnahmen für Kompensationsmaßnahmen werden vollständig den zu erwartenden Eingriffen in den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)**
 - Dachneigung
 Die Dachneigung beträgt maximal 45°.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
 Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 02.03.2026 bis zum 03.04.2026 statt.
 Die frühzeitige Beteiligung wurde am 27.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB):
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 02.03.2026 bis zum 03.04.2026 statt.

Beschluss über den Planentwurf:
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes am TT.MM.JJJJ festgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 Abs. 2 BauGB):
 Der Bebauungsplan einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ öffentlich ausliegen und wurde im Internet veröffentlicht.
 Die öffentliche Auslegung wurde vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB):
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am TT.MM.JJJJ die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft, abgewogen und anschließend den Bebauungsplan mit Begründung am TT.MM.JJJJ beschlossen.

Bebra, den

Der Magistrat

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bebra, den

Der Magistrat

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
 Der Satzungsbeschluss ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bebra, den

Der Magistrat

Stadt Bebra

Bebauungsplan Nr. 62 "Am Opfergrund"

Fassung zum Offenlegungsbeschluss
Stand: 13.04.2026

Dipl.-Ing. Jochen Grottel Stadtverordneter Bebra 34127 Bebra Tel. 03622 41 54 00 jochen.grottel@stadtbegra.de	M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Frühzeitige Beteiligungen	29.12.2025
Öffentliche Auslegung	
Förmliche TÖB-Beteiligung	
Satzungsbeschluss	