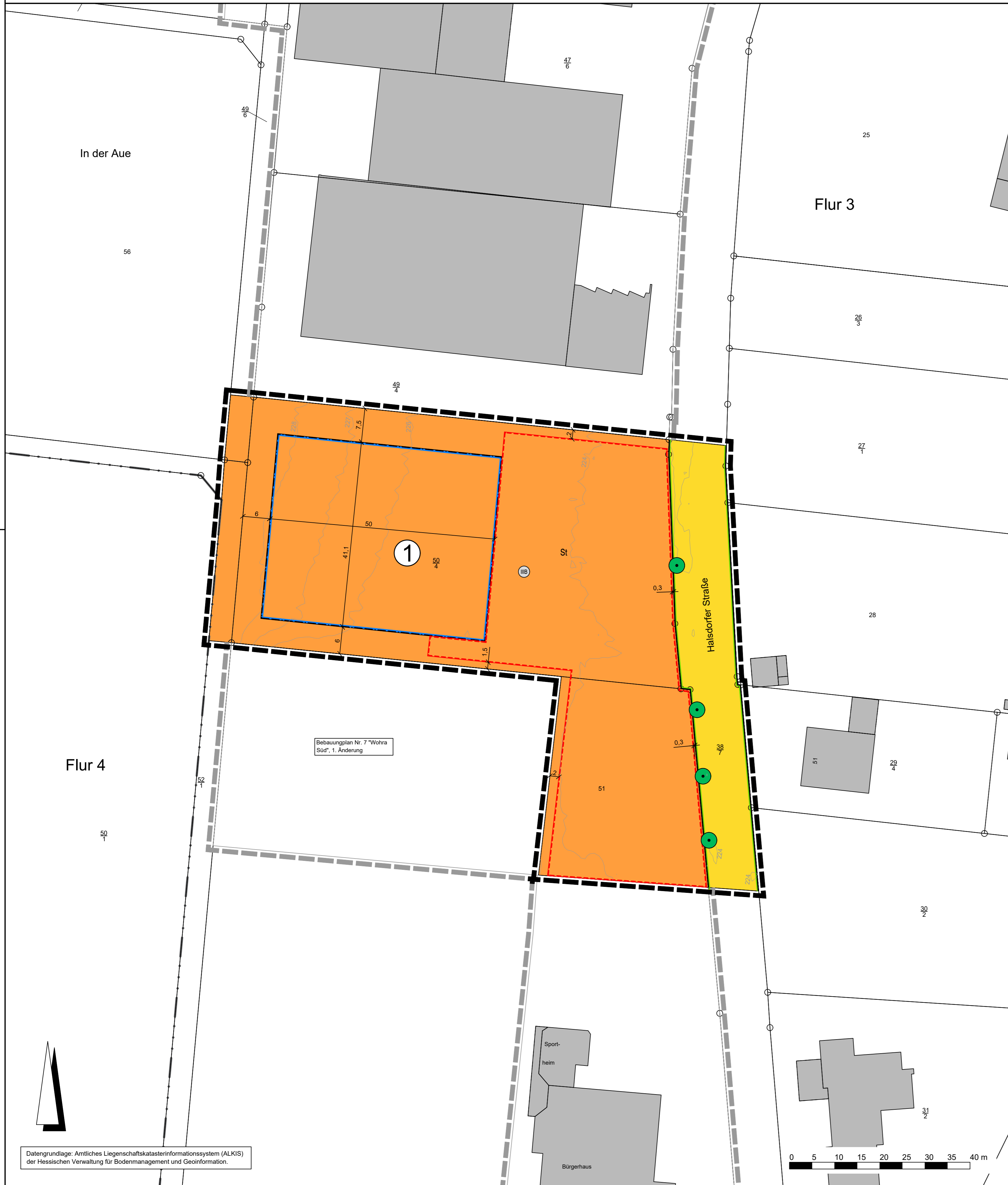


# Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra

## Bebauungsplan Nr. 7 "Wohra Süd",

### 2. Änderung und Erweiterung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348),  
Bauzonungsverordnung (BauNVO) 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. I Nr. 176),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189),  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

#### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- SOzH Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
OKGeb. Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung
- Stellplätze mit Zufahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

#### Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
- Bemaßung (verbindlich)

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung "WSG Wohratal-Stadtdallendorf" mit Angabe der Schutzzone (IIIb)

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	SOzH	0,8	0,8	I	236 m ü. NN

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

#### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

##### 1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohra Süd" - 1. Änderung (1995) werden im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

##### 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel (inklusive Bäcker) mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.150 m<sup>2</sup>.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

##### 1.3 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Stellplätze, Carports, Elektro-Ladeinfrastrukturen, Werbepylone und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zudem innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

##### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsminderung):

1.4.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfüßigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, soweit es gutachterlich bestätigt wird und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.

1.4.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

1.4.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

##### 1.5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche je Gebäude zu errichten. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

##### 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 1 sind mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste).

##### 1.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

##### 2.1 Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Es sind Dachneigungen von 0° bis einschließlich 30° zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

##### 2.2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.
- 2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 5 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
  - Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien.
  - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung.
  - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

2.2.3 Fremdwerbung ist im Bereich des Sondergebietes unzulässig.

##### 2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlaten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitterzaun) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.3.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

##### 2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.
- 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden, Flächen für Versickerung und Retention sowie Maßnahmen für den Insekenschutz.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB

##### 3.1 Artenauswahl

- |  |   |
|--|---|
| <b>Artenliste 1 (Bäume):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Acer campestre - Feldahorn</li><li>Acer platanoides - Spitzahorn</li><li>Acer pseudoplatanus - Bergahorn</li><li>Carpinus betulus - Hainbuche</li><li>Fraxinus excelsior - Esche</li><li>Prunus avium - Vogelkirsche</li><li>Prunus padus - Traubenkirsche</li><li>Quercus petraea - Traubeneiche</li><li>Quercus robur - Stieleiche</li><li>Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere</li><li>Sorbus aucuparia - Eberesche</li><li>Tilia cordata - Winterlinde</li><li>Tilia platyphyllos - Sommerlinde</li></ul> | <b>Obstbäume:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Malus domestica - Apfel</li><li>Prunus avium - Kulturkirsche</li><li>Prunus cerasus - Sauerkirsche</li><li>Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume</li><li>Pyrus communis - Birne</li><li>Pyrus pyraeaster - Wildbirne</li></ul> |
|--|---|

##### Artenliste 2 (Sträucher):

- |  |  |
|--|--|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel           |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum           | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn         |
| Cornus sanguinea - Roter Hartrieel       | Ribes div. spec. - Beerensträucher     |
| Corylus avellana - Hasel                 | Rosa canina - Hundrose                 |
| Euonymus europaea - Pfaffenhütchen       | Salix caprea - Salweide                |
| Frangula alnus - Faulbaum                | Salix purpurea - Purpurweide           |
| Genista tinctoria - Färbeginstel         | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |
| Ligustrum vulgare - Liguster             | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche       | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  |
| Lonicera caerulea - Heckenkirsche        |  |

##### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüher):

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt    |
| Calluna vulgaris - Heidekraut        | Lonicera nigra - Heckenkirsche            |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitten | Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt     |
| Cornus florida - Blumenhartrieel     | Magnolia div. spec. - Magnolie            |
| Cornus mas - Kornelkirsche           | Malus div. spec. - Zierapfel              |
| Deutzia div. spec. - Deutzie         | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia - Forsythie   | Rosa div. spec. - Rosen                   |
| Hamamelis mollis - Zaubernuss        | Spiraea div. spec. - Spiere               |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie    | Weigela div. spec. - Weigelia             |

##### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- |  |   |
|--|---|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  | Lonicera spec. - Heckenkirsche            |
| Clematis vitalba - Wald-Rebe             | Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu                      | Polygonum aubertii - Krötenrich           |
| Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Vitex vitifera - Blauregen                |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

##### 3.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem 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. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu beehren.

##### 3.3 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wohratal in der gültigen Fassung.

##### 3.4 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

##### 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c. Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.5.2 Zur Minderung von Lichtimmissionen ist neben der Empfehlung von einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin auch eine Nachtschaltung von Außenbeleuchtung und Werbeanlagen aus Energiepargründen empfehlenswert.

##### 3.6 Verwertung von Niederschlagswasser

3.6.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: 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.

3.6.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

##### 3.7 Lage im Wasserschutzgebiet

3.7.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtdallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

3.7.2 Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtdallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 2. November 1987“ - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 - 2378 - aufgeführt.

##### 3.8 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Gemäß § 7 GEIG („Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen“) gilt: Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet ist und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet worden ist.

##### 3.9 Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der durch die Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Zuordnung von Ökopunkten aus der anerkannten forstamtlichen Ökointakomaßnahme „dauerhafte Nutzungseinstellung im Wald“ (System-Aktenzeichen N/21.02/2024-0427) im Revier Mellnau des zuständigen Forstamtes Burgwald kompensiert.

#### 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. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

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

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 im \_\_\_\_\_

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

Wohratal, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

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

Wohratal, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra**  
Bebauungsplan Nr. 7  
"Wohra Süd", 2. Änderung und Erweiterung



**PLANUNGSBURO FISCHER**  
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 15.01.2026  
30.06.2026

Entwurf

Projektleitung:	Lindner
CAD:	Damm
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	25-3058

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