



**Stadt Gedern**  
**Stadtteil Ober-Seemen**

## **Bebauungsplan** **„Auenhof“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**  
**und**  
**der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Mai 2025

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lehn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018 i.d. zuletzt geänderten Fassung).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

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)**

Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet – Biomasseheizwerk“ (SO<sub>Heizwerk</sub>) dient der Unterbringung einer Heizungsanlage für erneuerbare Energien nebst Lagerraum und Warmwasserspeicher einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Anlagen (z.B. Büro-, Lager-, Hof- und Stellplatzflächen) und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für ein Biomasseheizwerk
- Räume für Betriebspersonal
- Lagerplätze
- Warmwasserspeicher (Tank)
- Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen

#### **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)**

Im „Sondergebiet Biomasseheizwerk“ (SO<sub>Heizwerk</sub>) darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 436,0 m NHN (Normalhöhen-Null) nicht überschreiten.

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen (hier: Oberkante des Warmwasserspeichers).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

#### **1.3 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)**

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste, aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu*

*Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).*

- 1.3.3 Die nicht von baulichen Anlagen und Wirtschaftsflächen überdeckten Grundstücksflächen im „Sondergebiet – Biomasseheizwerk“ (SO<sub>Heizwerk</sub>) sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.3.4 Innerhalb des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Randstreifens ist eine geschlossene Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern mit wechselnden Pflanzabständen und Wuchshöhen zu entwickeln.

## **1.7 Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

- 1.7.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Gemeinde gegenüber fachlich nachzuweisen.

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

### **2.1 Dachgestaltung**

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

Dachflächen sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun und anthrazit) auszuführen.

### **2.2 Fassadengestaltung**

Fassaden sind vorzugsweise in landschaftsangepassten Farbtönen (z.B. gedeckte Grau-, Braun-/Ocker-, Grüntöne) zu gestalten. Holzverkleidungen sind zulässig.

### **2.3 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

### **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Bodendenkmäler**

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

#### **3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **3.3 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB 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 Baustraßen 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.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

### **3.5 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten**

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) getroffen.

### **3.7 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

### **3.9 Starkregen-Hinweiskarte**

Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit hohem Starkregen-Index und nicht erhöhter Vulnerabilität.

Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen.

#### 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

*Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.*

##### 4.1 Standortheimische Obstbäume

###### Äpfel:

*Bismarckapfel  
Bittenfelder Sämling  
Blenheimer  
Bohnapfel  
Brauner Matapfel  
Brettacher  
Danziger Kantapfel  
Freiherr v. Berlepsch  
Gelber Edelapfel  
Gelber Richard  
Gloster  
Hauxapfel  
Herrenapfel  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Muskatrenette  
Oldenburger  
Ontario  
Orleans Renette  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Winterrambour  
Rote Sternrenette  
Roter Booskop  
Schafsnase  
Schneeapfel  
Schöne aus Nordhausen  
Schöner von Booskop  
Winterrambour  
Winterzitronenapfel*

###### Birnen:

*Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Graue Jagdbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Nordhäuser Winterforelle  
Oberösterreichische Weinbirne  
Pastorenbirne*

###### Süßkirschen:

*Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönnisens Gelbe  
Frühe Rote Meckenheimer  
Große Prinzessin  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schmalfelds Schwarze*

###### Sauerkirschen:

*Ludwigs Frühe  
Hedelfingers Frühe*

###### Pflaumen/Zwetschgen:

*Bühler Frühzwetschge  
Ortenauer Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge*

##### 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

##### 4.3 Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel

- Prunus padus* - Traubenkirsche
- Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- Rosa canina* - Hundsrose
- (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)*

#### **4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

- Clematis vitalba* - Waldrebe
- Hedera helix* - Gemeiner Efeu
- Humulus lupulus* - Echter Hopfen
- Vitis vinifera* - Wilde Weinrebe
- Spalierobst, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*