



**Stadt Wetter
Stadtteil Oberrosphe**

Bebauungsplan Nr. 55 „Schutzbereich Ost“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

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

Januar 2026

Bearbeitung:

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die gem. § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ dient der Unterbringung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätze für die Feuerwehr.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 In dem als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzten Bereich wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch

- die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

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. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 Bewegungsflächen (z.B. Zufahrt, Stellplatz- und Wegeflächen) sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.3.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige

Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Trockenmauern aus örtlichem Gestein (z.B. Basalt, Sandstein, u.a.).

- 1.3.4 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen und extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Beweidung, dauerhaft zu pflegen.
- 1.3.5 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche ist als Blühstreifen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
(*Ausführungshinweise: vgl. Umweltbericht*)
- 1.3.6 Die nicht von baulichen Anlagen sowie von befestigten Bewegungsflächen (z.B. Zufahrt, Stellplatz- und Wegeflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Nördlich des Gebäudes sind dabei
 - mind. zwei großkronige Bäume zu pflanzen sowie
 - eine lockere Randeingrünung aus Gebüschen herzustellen.
- 1.3.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Grundstücksflächen als begrünte Offenbodenflächen herzustellen und mit Lockergebüschen standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.

1.4 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 1.4.1 Zur Schonung des Wasserhaushalts soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet oder versickert werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern ($>10^\circ$ Dachneigung) ist die Dacheindeckung in gedeckten Erdfarbtönen (rot, braun und anthrazit) auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer ($0^\circ - 10^\circ$ Dachneigung) sind mind. extensiv zu begrünen.

Auf den Dächern sind zusätzlich Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) zulässig und zu empfehlen.

2.2 Grundstücksfreiflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m^2 Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit

einer Breite von bis zu 60 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 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.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- 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.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.

- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- 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.

3.4 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) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

3.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

3.6 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), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

4.1 Obstgehölze

Äpfel:

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

4.2 Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche

4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

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

4.4 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche

<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenhholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

4.5 Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolifolia</i>	- Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.</i>	