



Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Oberrosphe

Bebauungsplan **„Blockheizkraftwerk, 1. Änderung“**

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- Vereinfachtes Verfahren -

Januar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

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).

Hinweis: Im Rahmen dieser 1. Änderung werden die textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3 wie folgt ergänzt:

1.1 - Anlagen zur Energie- / Wärmespeicherung

1.3 Die zulässige Gebäudehöhe darf für die Errichtung eines Großpufferspeichers um bis zu 7 Meter überschritten werden.

Die Festsetzung Nr. 5.1 wird ersatzlos gestrichen:

~~**5.1** — Die Dachneigung ist größer als 10° zu wählen.~~

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

NACHRICHTLICH: Unveränderte textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Blockheizkraftwerk“

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - 1.1 Im Sondergebiet „Blockheizkraftwerk“ mit Index 1 sind zulässig:
 - Anlagen und Gebäude, die für Blockheizkraftwerke (Verbrennung von Biogas, Holzhackschnitzel, Holz usw.) erforderlich sind
 - Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Ähnliches
 - Werkstatt, Maschinenhalle
 - Sozial-, Aufenthalts- und Büroräume
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - 1.2 Im Sondergebiet „Blockheizkraftwerk“ mit Index 2 sind nur wasserdurchlässige Lagerplätze zulässig.
 - 1.3 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m, gemessen am Meßpunkt M ab natürliches Geländeniveau (gewachsener Boden) nicht überschreiten.
 - 1.4 Die Grundflächenzahl darf im Sondergebiet „Blockheizkraftwerk“ mit Index 1 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO überschritten werden.
 - 1.5 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
2. **Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11)**

Die Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.
3. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 - 3.1 Wege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nicht zulässig. Die Fahrstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.
 - 3.2 Es dürfen nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

- 3.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen, heckenartig, zu bepflanzen. Für die Flächen mit den Indices 1 und 2 müssen zu mindestens 50% Dornensträucher, zum Beispiel Weißdorn und Heckenrosen, gewählt werden. Zusätzlich ist die Fläche mit Index 1 mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung in einem Abstand von maximal 12 m zu bepflanzen.**

Standortgerechte, heimische Laubgehölze sind z. B.:

Bäume:

Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa

- 3.4 Die Fahrsilos sind abzuböschten. Diese Böschungen sind mit artenreichen Kräutermischungen und Sträuchern, wie z.B. Weißdorn und Wildrosen, zu begrünen.**
- 3.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ ist durch Einsaat einer geeigneten Saatgutmischung in Grünland umzuwandeln und als extensiv genutzte Weide, Schafbeweidung im freien Durchtrieb bzw. eine extensive Beweidung mit einem Großvieh je ha, zu pflegen.**
Zusätzlich sind kleine Gebüschgruppen aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten (Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose usw.) locker verteilt anzupflanzen.
Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig. Ein Bisschutz gegen Wildverbiss ist anzubringen.

- 3.6 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ mit Index 1 und die auf dieser Fläche erforderlichen Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Sondergebieten zugeordnet.**

Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ mit Index 2 und mit den auf dieser Fläche vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.

- 4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Für das "Sondergebiet" mit Index B1 ist zu beachten:

1. **Spätestens 6 Wochen nach Fertigstellung des Bio-Heizwerks und der Freiflächen (lediglich noch) sind die Nachweise der Belastungsfreiheit und ausreichenden Mächtigkeit (unbelasteter kulturfähiger Boden von mindestens 1,0 m Mächtigkeit) vorzulegen (Angabe der Mächtigkeit, Herkunft des aufgefüllten Bodenmaterials, Freiflächengröße, eingebaute unbelastete Bodenmenge, Fotos, etc.).**
2. **Gutachterlich sind die bei der Untersuchung der Altablagerung angelegten beiden Grundwasser-Messstellen in ca. 6/08 sowie 10/08 erneut repräsentativ zu beproben und auf die Schadstoffparameter Zn und MKW zu analysieren.**
Die Grundwasser-Analysen und Probenahmeprotokolle sind bis spätestens 15.10.08 dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, vorzulegen.
3. **Sämtliche während der Bautätigkeiten stattfindenden Bodenaushub- sowie Bodenrückbaumaßnahmen sind vor Ort von Beginn an durch den Gutachter zu überwachen und protokollieren zu lassen.**
Zur Festlegung der Abfalleinstufung, des Entsorgungsweges und der ggf. stattfindenden Bodenverwertung (unterhalb des zu erstellenden Gebäudes, etc.) sind dem Regierungspräsidium, Dezernat 42.1, das Protokoll sowie die Boden- und Eluatanalysen rechtzeitig vorzulegen.

5. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

~~**5.1 Die Dachneigung ist größer als 10° zu wählen.**~~

**5.2 Die Dächer dürfen nur mit grauen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden.
Engobierte (= keram. Überzugsmasse) und glänzende Dachmaterialien sind nicht zulässig.
Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind auf den Dächern zulässig.**

5.3 Die Silos und Fassaden sind in gedeckten braunen bis grünen Farbtönen bzw. mit naturbelassenen Holz, daher ohne Farbanstrich, auszuführen.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

6.1 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG. Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

**6.2 Im Sondergebiet "Blockheizkraftwerk" (Flurstücke 21) muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden (Bodendenkmäler) gerechnet werden.
Gemäß hessischem Denkmalschutzgesetz ist daher bei Erdarbeiten, die das vorhandene Geländeniveau reduzieren, zum Beispiel beim Abschieben des Oberbodens, das zuständige Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, zu benachrichtigen. Diese Bauarbeiten dürfen nur unter Aufsicht einer "Archäologiefirma" nach Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.
Wenn in das vorhandene Geländeniveau nicht reduzierend eingegriffen wird beziehungsweise wenn das vorhandene Geländeniveau erhöht wird, bestehen keine Einschränkungen. Die Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist dann nicht erforderlich.**

6.3 Die Fassadengestaltung ist bezüglich Material und Farbwahl mit der Denkmalpflege abzustimmen.