



Stadt Rauschenberg
Stadtteil Schwabendorf

Bebauungsplan „Am weißen Grund, 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 -

März 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

Hinweis: Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans betreffen:

1. die zulässige Art der Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser
2. die zulässige Dachgestaltung
3. Anhebung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II sowie in diesem Zusammenhang
4. die Anhebung der Geschossflächenzahl auf 0,6.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen (siehe Anlage).

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).

...

2. VERSICKERUNG UND VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

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

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück, das mit einem Hauptgebäude mit Gründach bebaut ist, eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) zu errichten. Bei einer Bebauung mit Hauptgebäude ohne Gründach ist ein zusätzliches Retentionsvolumen von 3 kbm vorzuhalten.

Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

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

3.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45°.

Bei geneigten Dächern (16° - 45° Dachneigung) ist die Dacheindeckung in Erdfarbtönen (rot, braun und anthrazit) auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) sind mind. extensiv zu begrünen.

Anlage: unveränderte Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung sowie der sonstigen textlichen Festsetzungen (siehe nachfolgende Seiten) wird folgendes festgesetzt:

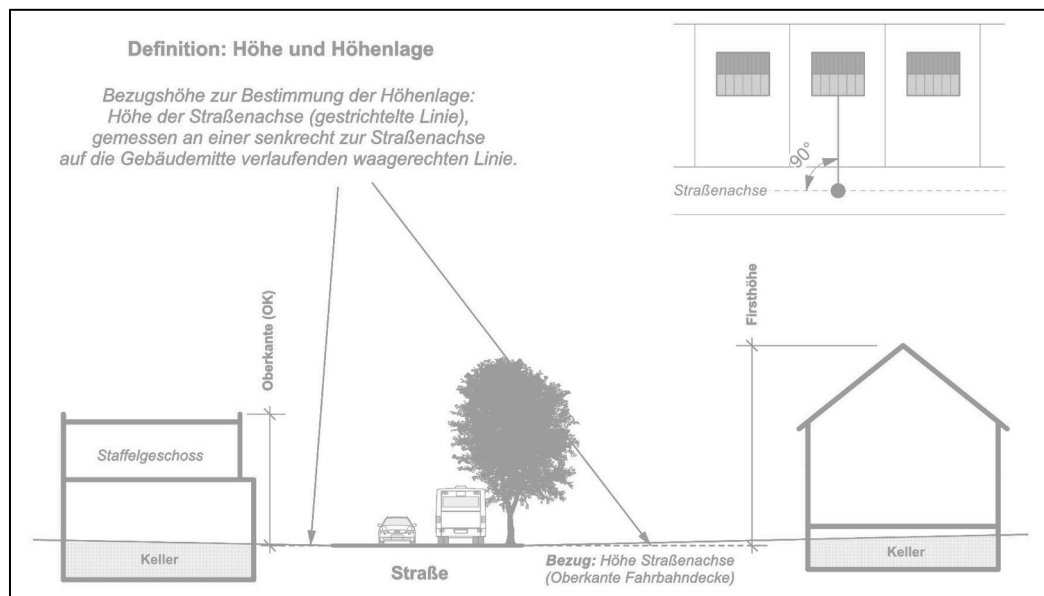
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

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)



- 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine Firsthöhe (FH) von 8,5 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.
- 1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.
- 1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.
- 1.2.4 Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage, PV-Anlagen) können zugelassen werden.
- 1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)**
- 1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m auf einer Länge von maximal 50 % der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.
- 1.4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5 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)**
- 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*). Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

- 1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.
Auf den zur freien Landschaft exponierten Grundstücken sind die Pflanzungen vorrangig in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten Flächen vorzunehmen.
- 1.5.3 Fußwege und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.5.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in je mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheiben anzupflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Standortabweichung von bis zu 5 m sind zulässig.
- 1.5.5 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig.
Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.5.6 Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 standortheimischer Laubbaum in einer mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheibe anzupflanzen (Anforderungen an Baumscheiben: vgl. Nr. 1.5.4).

1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

...

3.2 Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

3.3 Stützmauern

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.

Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

3.4 Ausschluss von Schottergärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes.

Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler

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

4.2 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

4.3 Bodenschutz

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist frühzeitig zu beauftragen und einzubeziehen.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu 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.

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
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

4.4 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.

4.5 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 zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" 2013

(FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2").

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Im Plangebiet sind Leitungen der EAM Netz GmbH Stadtallendorf vorhanden, die Erschließungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Stelle abzustimmen.

4.6 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

4.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz. 48/87 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/05, S. 4678) sind zu beachten.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

5.1 Obstgehölze

Äpfel :

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Oldenburger</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>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Roter Booskop</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneepfel</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

5.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<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

5.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Humulus lupulus - Echter Hopfen
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen