



Stadt Gedern
Stadtteil Mittel-Seemen

Bebauungsplan **„Wohngebiet Steigerwald, 1. Änderung“**

*- Bebauungsplan gem. § 13a BauGB -
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“*

Teil A: Begründung

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

Teil C: Planteil

Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- Beschleunigtes Verfahren –

April 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

RECHTSGRUNDLAGEN DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), 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).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB u. BauNVO

Hinweis:

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen sowie die genannten grünordnerischen Festsetzungen werden im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans in Ergänzung zum Planteil geändert.

Geänderte Festsetzung:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A: Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Folgende Festsetzung wird ersatzlos gestrichen:

Maß der baulichen Nutzung

~~Unabhängig von der Grundstücksgröße wird die absolute Größe der Grundfläche für die Überbauung in folgender Weise eingeschränkt~~

~~– für die Gebäude nach § 20 (3) BauNVO: max. 250 qm~~

~~– für die Gesamtheit der baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO: max. 300 qm~~

Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

Höhe baulicher Anlagen

1. Im reinen Wohngebiet (WR) darf die Traufhöhe (TH) max. 6,0 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2. Im reinen Wohngebiet (WR) darf die Firsthöhe (FH) maximal 8,00 m betragen.

Die Firsthöhe wird gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Hauptfirstlinie des Gebäudes.

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)

- Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- Bestehende standortheimische Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterrasen) herzustellen soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Je fünf Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Hof- und Stellplatzflächen inkl. Zufahrten) überdeckten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 20 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu überstellen.

HINWEIS:

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Steigerwald“ bleiben unverändert bestehen und werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich **nachrichtlich** aufgeführt.

Unveränderte Festsetzungen:

NUTZUNGSGEBIET „A“ nach § 30 (3) BauGB

1.1 Reines Wohngebiet

Für neue Bauvorhaben sind nur Einzelhäuser ohne Einliegerwohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.200 qm festgesetzt.

(Folgende Festsetzung wird ersatzlos gestrichen:

~~Unabhängig von der Grundstücksgröße wird die absolute Größe der Grundfläche für die Überbauung in folgender Weise eingeschränkt~~

~~– für die Gebäude nach § 20 (3) BauNVO: max. 250 qm~~

~~– für die Gesamtheit der baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO: max. 300 qm.)~~

Die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind für das Gebiet nicht zulässig.

1.2 Eingriffsausgleich entsprechend BNatSchG

Die vorhandenen baulichen Anlagen zusammen mit einer noch zulässigen weiteren Bebauung (= max. Grundstücksbebauung) gelten für das einzelne Grundstück als ausgeglichen im Sinne des BNatSchG § 8 bzw. HENatG § 6a (3).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubarkeit regelt sich nach der Hess. Bauordnung und dem Hess. Nachbarrecht.

1.4 Gestaltung neuer Bauvorhaben

Für die Errichtung neuer Baukörper gilt die Beurteilung nach § 34 (1) BauGB im Verein mit den zeichnerischen Festsetzungen.

HINWEIS:

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzt.

Ergänzungen:

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmäler

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

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 HAIt-BodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

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 zu 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.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Die Einfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenfreiheit).

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.

Baubegleitende Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Vorhaben (das beinhaltet auch den Abbruch von Gebäuden) durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu Rate zu ziehen.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.

Bei Baumaßnahmen sind die Brut- und Setzzeiten zu berücksichtigen.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B.

Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist, wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen

BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

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*

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

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Echter Hopfen
<i>Vitis vinifera</i>	- Wilde Weinrebe
<i>Spalierobst, Zaurrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	