



Gemeinde Hüttenberg
Ortsteil Rechtenbach

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

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Planteil

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

- beschleunigtes Verfahren -

September 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), 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 und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 1.2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

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)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

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

- 1.3.2 Je angefangene fünf Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.3.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern (1 Baum je 25 m², ein Strauch je 10 m²).

- 1.3.4 Fußwege und Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- 1.3.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune, Hecken).
- Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

Ausgleichsmaßnahmen

- 1.3.6 Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist im östlichen Randbereich eine durchgängige Entwässerungsmulde in Richtung des Schwingbachs unter strikter Wahrung der Artenschutzanforderungen (siehe Anlage) durch Geländemodellierung herzustellen und durch Einsaat einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung als extensive Ruderalflur (Herbstmahd mit Mahdgutentfrachtung) zu pflegen.
- In den restlichen Flächen sind bestehende standortgerechte Gehölze vorrangig zu erhalten und die Freiflächen durch Einsaat einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung als extensive Ruderalflur (Herbstmahd mit Mahdgutentfrachtung) zu pflegen.

CEF Maßnahme: Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

- 1.3.7 In sonnenexponierten Böschungsbereichen im östlich verlaufenden Wall sowie im Bereich der nordwestlichen Geländeaufschüttung sind Habitataufwertungen durch Einbringung von mindestens sechs Totholzlagern und drei Sandlinsen herzustellen. Die genaue Lokalisation ist durch die ökologische Baubegleitung zu bestimmen.

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 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll *„Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt 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 (Hessisches Wassergesetz) *„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“*

Puffermöglichkeiten auf den Grundstücksflächen (z.B. Gründach, Brauchwasserzisterne) sind demnach auszuschöpfen.

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:

Bismarckapfel

Bittenfelder Sämling

Blenheimer

Bohnapfel

Brauner Matapfel

Brettacher

Danziger Kantapfel

Freiherr v. Berlepsch

Gelber Edelapfel

Landsberger Renette

Muskatrenette

Odenburger

Ontario

Orleans Renette

Rheinischer Bohnapfel

Rheinischer Winterrambour

Roter von Booskop

Rote Sternrenette

Gelber Richard
Gloster
Herrenapfel
Hauxapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm

Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

4.2 **Großkronige Bäume**

Acer platanoides
Carpinus betulus
Fagus silvatica
Quercus robur

- Spitzahorn
- Hainbuche
- Rotbuche
- Stieleiche

4.3 **Mittel- und kleinkronige Bäume**

Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aucuparia

- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Salweide
- Eberesche

4.4 **Sträucher**

Alnus frangula
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus padus
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

- Faulbaum
- Gemeiner Sauerdorn
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Gemeine Heckenkirsche
- echte Mispel
- Traubenkirsche
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Gewöhnlicher Schneeball

4.5 **Kletterpflanzen**

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Lonicera caprinifolia

- Waldrebe
- Gemeiner Efeu
- Wein
- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaurrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.