



Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 33 **„Steinwegswiesen, 1. Änderung“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(IBU Rühl, Staufenberg, Sept. 2025)

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Oktober 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 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungswache

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache“ dient der Unterbringung aller zum Hauptnutzungszweck gehörigen Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätze.

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

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

1.3.1 Im Gewerbegebiet sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der angrenzenden Straße (Fahrbahnoberkante).

1.3.2 Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter, Anlagen zur Be-/Entlüftung, Klimatechnik, aufgeständerte Solar-Module) können zugelassen werden.

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

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

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

- 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der im Umweltbericht beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen sowie von befestigten Bewegungsflächen (z.B. Zufahrt, Stellplatz- und Wegeflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen (Ansaat mit "Regelsaatgut-Mischung-Kräuterrasen") und ohne Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln zu pflegen.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher, bevorzugt entlang der Gebietsaußengrenzen, zu bepflanzen.
Im Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche ist darüber hinaus im Straßenrandbereich jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 8 – 10 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)
- 1.5.3 Pkw-Stellplätze und Fußwegeflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.5.4 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.).
- 1.5.5 Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Nachtfafauna und Insekten dürfen Außenleuchten nur mit warmweißem Licht (max. 2.700 K) betrieben werden. Die Lichtabstrahlung ist ausschließlich nach unten zu richten; die direkte Beleuchtung von Vegetation sowie der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNG **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

2.1 Sammlung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und nicht begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Stadt Wetter (Hessen) gegenüber fachlich nachzuweisen.

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

3.1 Dachform und –neigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 10°. Die Dächer sind zu mind. 50 % mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünter Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

3.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtworbeanlagen.

3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten)

In Grundstücksfreiflächen sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche 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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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 HAltBodSchG (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

Auf Grund der Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet ist frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Weitere allgemeine 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 Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des

Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden.

- 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.

4.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz potenziell im Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

4.5 Ausführungshinweis zum Gewässer- und Biotopschutz

Das Flurstück 263 (Flur 27, Gemarkung Wetter) ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. erhalten des vorhandenen Zauns) von den Flächen für Gemeinbedarf abzugrenzen, um ein Befahren während der Bauphase zu verhindern.

4.6 Berücksichtigung von Brut- und Setzzeiten

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

4.7 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.