Stadt Stadtallendorf
Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinsiche Straße, 3. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	**Textliche Festsetzungen**
Teil C:	Planteil

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

- beschleunigtes Verfahren -

Stand: 18. November 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. i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)), 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. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr.189)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, in der zuletzt geänderten Fassung).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Zulässige Art des Vorhabens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Der als „Wohn- und Praxisgebäude“ festgesetzte Bereich dient der Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit Wohnungen.

Zulässig sind:

- Arztpraxen,
- Räume und Einrichtungen für freie Berufe,
- Büro- und Geschäftsräume,
- Wohnungen,
- Nebenanlagen (Stellplätze, Lagerflächen)

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

1.2.1 Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 261,0 m ü.NHN (Normalhöhen-Null) nicht überschreiten.

1.2.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen gilt bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst (Firstlinie des Hauptdaches) und bei Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 5°) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

1.2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 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)

1.4.1 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Pro 200 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein standortheimischen Baum zu pflanzen.

1.4.3 Zufahrten, Wege, Terrassen, Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist bzw. soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

1.4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je 1 Baum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen.

1.4.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).

1.4.6 Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens vier Gehölzarten der beispielhaften Pflanzliste zu pflanzen. In diesem Bereich sind bestehende standortgerechte Bäume und Gehölze zu erhalten.

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

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

1.6 Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

2.1 Dachgestaltung und -aufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 30°.

Bei geneigten Dachflächen (ab 10° Dachneigung) sind Dachflächen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

Bei flachgeneigten Dächern (bis zu 10° Dachneigung) sind Dachflächen auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungseinrichtungen und technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, PV-Anlagen).

2.2 Gestaltung der Gebäude (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern des Gebäudes sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 7 HBO)

Fremdwerbung ist unzulässig. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m über der vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik, Beton-Winkelsteine und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

2.5 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m^2 Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.6 Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich durch standortgerechte Strauch- und Heckenpflanzungen oder Holz-Sichtschutzelemente optisch abzuschirmen.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen von 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.

3.2 Bodendenkmäler

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

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. 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 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.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Bodenuntersuchung zur Einstufung / Deklaration:

Eine Zusammenstellung, was bei der Entsorgung von Boden und anderen Bauabfällen zu beachten ist und wie die Verwertbarkeit von Boden zu beurteilen ist, kann dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien entnommen werden: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

3.4 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02.November 1987 (siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378) aufgeführt.

3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. LED-Lampen mit warm-weißem Farbspektrum) ausgestattet werden. Vegetation *sollte* generell nicht beleuchtet oder direkt angestrahlt werden.

3.6 Schutz von Versorgungsleitungen

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.

3.7 Artenschutz

Die Baufeldräumung und das Roden von Gehölzen aller Art, insbesondere von Höhlenbäumen, ist nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Bei notwendigen Baumfällungen innerhalb der Brutzeit ist der Baum im Vorfeld artenschutzfachlich zu überprüfen.

3.8 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

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

3.9 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung, zur Einsicht bereitgehalten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

Hinweis: Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

4.1 Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

Betula pendula	- Birke
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Taxus baccata	- Europäische Eibe

4.3 Sträucher

Alnus frangula	- Faulbaum
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen