



**Stadt Wetter (Hessen)  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege, 1. Änderung“**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -*

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Entwurf § 13 (2) Nr.2 + 3 BauGB**

***- vereinfachtes Verfahren -***

August 2021

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)**

1.1.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.1.2 Im „Mischgebiet“ (MI) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
4. Vergnügungsstätten

#### **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“ darf die Traufhöhe (TH) max. 6,0 m betragen, 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.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss).

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 9,00 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes (Oberkante Hauptfirstlinie bei geneigten Dächern bzw. Oberkante der Attika des Obergeschosses bei Flachdächern).

1.2.2 Im „Mischgebiet“ (MI) darf die Gebäudehöhe max. 10 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes (Oberkante Hauptfirstlinie bei geneigten Dächern bzw. Oberkante der Attika bei Flachdächern).

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1 Garagen und Carports sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ entlang öffentlicher Straßen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese können außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass sich vor der Garagen-/Carportöffnung ein mind. 5,0m langer Zufahrtbereich befindet.

### **1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **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 überwiegend heimischen, standortgerechten 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*).

1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen müssen als Garten oder Grünflächen angelegt werden. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.3 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.5.4 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.5.5 Anlegen einer Randeingrünung  
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind durch Anpflanzung mittel- bis großkroniger Bäume und Sträucher in wechselnden Abständen zu gliedern.

### **1.6 Bauliche Maßnahmen zur Nutzung der Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

1.6.1 Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Anschlusses an die öffentliche Fernwärmeversorgung im Baugebiet sind die Räume für die Unterbringung des

Anschlusses an der zur nächstgelegenen öffentlichen Straße orientierten Gebäudeseite anzuordnen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sowie im „Mischgebiet“ (MI) sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die Obergeschosse als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Die Gestaltung der Dächer unmittelbar aneinander angrenzender Doppelhaushälften ist hinsichtlich Neigung, Farbgebung und Höhe aufeinander abzustimmen.

### **2.2 Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

### **2.3 Gestaltung der Gebäude (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.

Unmittelbar aneinander angrenzende Doppelhaushälften sind in Bezug auf Farbgebung, Formsprache und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) und im „Mischgebiet“ (MI) sind Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich durch Strauchpflanzungen

oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

## **2.6 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

## **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Bodendenkmäler**

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

### **3.2 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **3.3 Bodenschutz**

Vor Beginn von Baumaßnahmen soll 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.

### **3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), ausgestattet werden.

### **3.5 Schutz von Versorgungsleitungen**

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

### **3.6 Schutz der straßenbegleitenden Böschunggehölze**

Bei baulichen Maßnahmen (inkl. Aufschüttungen und Abgrabungen) entlang der straßenbegleitenden Böschunggehölze (Burgwaldstraße - K 1) im Norden ist die DIN 18920 („Vegetationsschutz bei Baumaßnahmen“) zum Schutz der angrenzenden Vegetation anzuwenden.

## **4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

### **4.1 Großkronige Bäume (nur am Nordostrand des Baugebietes)**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche

### **4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume**

<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

### **4.3 Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<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>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

### **4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge

(Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen)