



**Stadt Rauschenberg**  
**Stadtteil Schwabendorf**

## **Bebauungsplan „Am weißen Grund“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

<b>Teil C:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

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

Januar 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lehn)  
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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), 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 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) 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

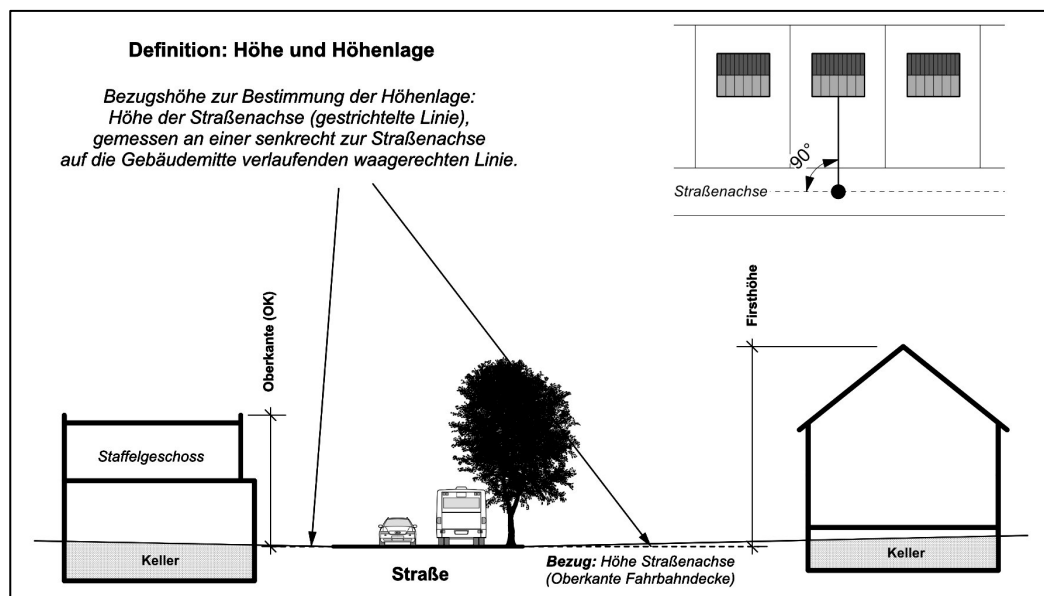
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

#### 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 (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine Firsthöhe (FH) von 8,5 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.
- 1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.
- 1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.
- 1.2.4 Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage, PV-Anlagen) können zugelassen werden.
- 1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**
- 1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m auf einer Länge von maximal 50 % der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.
- 1.4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 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 standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*). Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

- 1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.  
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.  
Auf den zur freien Landschaft exponierten Grundstücken sind die Pflanzungen vorrangig in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten Flächen vorzunehmen.
- 1.5.3 Fußwege und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.5.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in je mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheiben anzupflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrern und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.  
Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Standortabweichung von bis zu 5 m sind zulässig.
- 1.5.5 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.5.6 Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 standortheimischer Laubbaum in einer mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheibe anzupflanzen (Anforderungen an Baumscheiben: vgl. Nr. 1.5.4).
- 1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.
- 2. VERSICKERUNG UND VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**
- 2.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über Rigolen), zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.  
Ausschließlich 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 im Rahmen des Bauantrags fachlich nachzuweisen.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **3.1 Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 15°. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

#### **3.3 Stützmauern**

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.

Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

#### **3.4 Ausschluss von Schottergärten**

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m<sup>2</sup> Fläche sind 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. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **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 HAItBodSchG (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**

Die frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung ist zu empfehlen.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu 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.
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
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

### **4.4 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 anzu-  
strahlen 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, Ver-  
meidung 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.

#### 4.5 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke:  
„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitun-  
gen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbe-  
ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Re-  
gelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beach-  
ten.

#### 4.6 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten  
aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen herge-  
stellt 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 Gebäu-  
defassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um  
die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen  
Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unter-  
halb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

### 5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

<p><i>Hinweis:</i> <i>Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.</i></p>
--

#### 5.1 Obstgehölze

##### Äpfel:

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Oldenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Roter Booskop</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneeapfel</i>

<i>Hauxapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

## 5.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<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

## 5.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<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>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

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

## 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Humulus lupulus</i>	- Echter Hopfen
------------------------	-----------------

*Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*