



**Stadt Pohlheim**  
**Stadtteil Garbenteich**

## **Bebauungsplan Nr. 23** **„Garbenteich Ost“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
*(liegt noch nicht vor)*

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

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,**  
**und**  
**der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Juni 2020

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

#### **1.1 Art der zulässigen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 und §§ 6, 8, 9 BauNVO)**

1.1.1 In den mit GI und GE bezeichneten Flächen 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. Davon ausgenommen sind als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

1.1.2 In den mit MI bezeichneten Flächen sind nicht zulässig:

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

#### **1.2 Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs 1 und 4 BauNVO)**

1.2.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

#### **1.3 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

1.3.1 Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten der dort verlaufenden Leitungen.

1.3.2 Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht bezieht sich auf erdgleiches bis unterirdisches Höhenniveau im Bereich der Ferngasleitung und erdgleiches bis Masthöhe im Bereich der Stromfreileitungen.

#### **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 und Nr. 25 BauGB)**

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.4.1 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*). Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.
- 1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.4.3 Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 1.4.4 Fußwege und Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.4.5 Das innerhalb der Baugebiete auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern (soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist) bzw. das Rückhaltesysteme zu leiten.
- 1.4.6 Im Mischgebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 50 qm Fläche mit einer geeigneten Kletterpflanze pro laufendem Meter gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.
- 1.4.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).  
Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

##### Ausgleichsmaßnahmen

- 1.4.8 Flächenrückhalt/ Ausgleich:  
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit FR gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhalteinrichtungen als landschaftsgerecht gestaltete Erdbecken mit grünlandartig extensiv gepflegten Damm- und Sohlflächen zu entwickeln.  
Diese Festsetzung schließt ggf. notwendige wasserrechtliche Bewilligungen oder Erlaubnisse nicht mit ein.

Die Rückhalteanlagen sind intensiv mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen, so dass sich mittelfristig ein geschlossenes Gehölzband entwickelt.

*(Ausführungshinweis: Verwendung von Steckhölzern und Setzstangen von heimischen Weidenarten sowie unverschulten Jungpflanzen von Roterle und Hainbuche)*

#### 1.4.9 Geschützter Gehölzbestand:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit „geschützter Baumbestand“ gekennzeichnete Fläche sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Nachpflanzung gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Die Flächen im Bereich der Leitungsschutzstreifen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

## 2. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.1 Bodendenkmäler

Bei dem eingezeichneten Kulturdenkmal muss es sich nach Ausweis der Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen um eine alt- bis mittelpaläolithische Fundstelle handeln. Zudem befindet sich im direkten Umfeld bzw. im Bereich des Planungsgebietes die mittelalterliche Wüstung Koden.

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

### 2.2 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 (Downloadlink: [rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt\\_090515\\_Stand\\_131014\\_0.pdf](http://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf)).

### 2.3 Bodenschutz

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 ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_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\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

## **2.4 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll *„Niederschlagswasser ortsnah 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 privaten Grundstücksflächen (z.B. Gründach, Brauchwasserzisterne) sind demnach auszuschöpfen.

## **2.5 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.

## 2.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

## 2.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

## 2.8 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) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

## 2.9 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 NachbG die doppelten Abstände.

## 3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 3.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

### 3.2 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

### 3.3 Obstgehölze

<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 Malatapfel</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>Schneepfel</i>
<i>Haugapfel</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>

### 3.4 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>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 Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> )	

### 3.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelieber (Geißschlinge)
Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	