



**Stadt Pohlheim
Stadtteil Garbenteich**

Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost“

Textliche Festsetzungen

Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

– Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB –

Januar 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

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 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 (GE 1 + 2) bezeichneten Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.2 In den mit MI bezeichneten Flächen sind nicht zulässig:

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

1.1.3 In den mit GE (GE 1 + 2) und GI bezeichneten Flächen werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

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

1.2.1 Die im Bebauungsplan mit OK festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Oberkante des Gebäudes (OK) als oberen Bezugspunkt.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Weitere geringfügige Überschreitungen bis max. 1,5 m durch Dachaufbauten können zugelassen werden.

1.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 HBO)

1.3.1 In den als „Mischgebiet“ (MI) und „Gewerbegebiet“ (GE 1 + 2) festgesetzten Flächen ist die Höhenlage der Baugrundstücke gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,5 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen sowie sonstigen festgesetzten Flächen ist eine Anpassung an die dortige Ge-

ländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bauweise

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

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

1.5 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.5.1 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.
- 1.5.2 Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht bezieht sich auf erdgleiches bis unterirdisches Höhenniveau im Bereich unterirdischer Leitungen und erdgleiches bis Masthöhe im Bereich der Stromfreileitungen.

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ ist, zur Ableitung überschüssiger Oberflächenwässer in den nächstgelegenen Vorfluter, eine durchgängige, begrünte Entwässerungsmulde herzustellen.

Die Festsetzung schließt wasserrechtlich erforderliche Genehmigungen/Erlaubnisse o.ä. nicht mit ein.

1.7 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

- 1.7.1 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.
- 1.7.2 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. Auf die anteilige Bepflanzung kann verzichtet werden, wenn die Fläche als artenreiche extensive Blühwiese angelegt und dauerhaft gepflegt wird.

- 1.7.3 Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 1.7.4 Fußwege und Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.7.5 Im Mischgebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 50 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.
- 1.7.6 Im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.
- 1.7.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm). Die Vorschrift gilt nicht für Stützmauern, die gleichzeitig eine Funktion als Einfriedung besitzen.

Ausgleichsmaßnahmen

- 1.7.8 Flächenrückhalt/ Ausgleich:
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **FR** gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhalteanlagen 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.
 - 1.7.9 Geschützter Gehölzbestand:
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit „geschützter Baumbestand“ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Nachpflanzungen gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
Die Flächen im Bereich der Leitungsschutzstreifen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen.
- 1.8 Förderung der Sonnenenergienutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.8.1 Im Mischgebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.
 - 1.8.2 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 15% der Dachflächen, vorzusehen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GE 1 + 2	55 dB	40 dB
GI	60 dB	45 dB

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

2.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Geneigte Dächer (Dachneigung > 10°) sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.

Im Mischgebiet sind mind. 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Im Gewerbe- sowie im Industriegebiet sind nur Dachflächen von Nebenanlagen und von Verwaltungs- und Sozialgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung zu 90% extensiv zu begrünen. Diese Verpflichtung kann bis auf die Hälfte reduziert werden, wenn hierfür in einem Flächenäquivalent eine Fassadenbegrünung hergestellt wird.

2.2 Grundstücksfreiflächen

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird

oder 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.

2.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Im Nordosten des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind steinzeitliche und mittelalterliche Siedlungsreste bekannt.

Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung die Bodeneingriffe zur Errichtung der Erschließungstrassen (Verkehrsflächen) begleiten.

Sollten Reste vorgeschichtlicher oder frühgeschichtlicher Siedlungen oder Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

3.2 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).

3.3 Niederschlagswassernutzung

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG 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 öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4 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)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bau- und 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.

3.9 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.

3.10 Ehemaliger Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des erloschenen Bergwerksfeldes „Vereinigte Burksfreude“/B08149, in dem Bergbau betrieben wurde. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Nähere Informationen können bei der Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Betreiberin, der Firma Bosch Thermotechnik GmbH, Sophienstraße 30 – 32, 35576 Wetzlar, eingeholt werden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume

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

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<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 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>Schneeapfel</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>

4.4 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. (nur heimische Arten)</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>)	

4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

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

Ergänzend wird auf die in der „Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf“ enthaltenen Laubgehölze verwiesen.