



Stadt Gladenbach
Stadtteil Mornshausen

Bebauungsplan „Hüttenweg“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

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

März 2025

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 baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

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)

1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) dürfen bauliche Anlagen eine max. Gebäudehöhe von 12,5 m in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, als unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten

1.1.2 Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante (OK) der Hauptfirstlinie (bei geneigten Dächern) oder der umlaufenden Attika (bei Gebäuden mit Flachdach).

1.1.3 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch notwendige Dachaufbauten (z.B. Anlagen zur Be-/Entlüftung bzw. Klimatechnik, Aufzugsschächte) sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im jeweils erforderlichen Maß sind zulässig.

1.3 Abweichende Bauweise

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

1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude, unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände, mehr als 50 m betragen.

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. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubarten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.2 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sowie bau-/erschließungsbedingt zu entfernende sind durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.4.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen) oder Erschließungsanlagen (Hof-, Lager-, Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) in Anspruch genommenen Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. erhalten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*).
- 1.4.4 Neu anzulegende Pkw-Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Zufahrts- und Rangierflächen) und Fußwege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Drainfugenpflaster) sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und der Boden ausreichend versickerungsfähig ist.
- 1.4.5 Innerhalb des gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Plangebietsrands ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Bestehende Lücken sind durch Nachpflanzung entsprechender standortheimischer Laubgehölzen so zu ergänzen, dass eine durchgängig geschlossene Randeingrünung entsteht.

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

- 1.5.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 50% der Dachflächen, vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die für Anlagen zur Klimatechnik, Belichtung, Fahrstuhlschächte o.ä. benötigt werden.

1.6 Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung 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).

2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

2.1 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist anfallendes Niederschlagswasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten (z.B. zur Garten-/Grünflächenbewässerung) bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, so dass es zu keiner Abflussverschärfung in Folge der Bebauung kommt.

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

3.1 Dachfarbe/ Dachgestaltung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer ($< 5^\circ$) sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünten Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

3.2 Werbeanlagen

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.

3.3 Material der Außenhaut

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

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 HAltBodSchG (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).

4.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- 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.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- 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.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- 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)

4.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

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

4.5 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.

4.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

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.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

5.1 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

5.2 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>

Gelber Richard
Gloster
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm

Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

5.3 Sträucher

Alnus frangula
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus padus
Prunus spinosa
Rubus spec.
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

- Faulbaum
- Gemeiner Sauerdorn
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Traubenkirsche
- Schlehe, Schwarzdorn
- Brombeere, Himbeere
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Gewöhnlicher Schneeball

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

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Lonicera caprifolium

- Waldrebe
- Efeu
- Wein
- Jelängerjelier (Geißschlinge)

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrüse, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen