



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Nieder-Florstadt**

## **Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

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

April 2024

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, 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 i.V.m. § 15 BauGB)

- 1.1.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist pro Gartengrundstück eine Gartenlaube in einfacher Holzbauweise zulässig. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten, Aufenthaltsräumen und Feuerstellen sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Der umbaute Raum der Gartenlaube darf max. 30 m<sup>3</sup> betragen, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.

#### 1.2 Mindestmaße Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 1.2.1 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 1.3 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 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.3.2 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.3.3 Abgängige Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 1.3.4 Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Kleingärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Regelung gilt nicht, wenn auf dem Gartengrundstück bereits Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen und diese dauerhaft erhalten werden.
- 1.3.5 Bereits vorhandene sowie neu zu errichtende Hütten sind mit standortgerechten, einheimischen Laubarten gemäß beispielhafter Pflanzliste zu begrünen (z.B. hochstämmige Obstgehölze, Kletterpflanzen).

Dabei ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen

- 1.3.6 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 1.3.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune), d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.
- 1.3.8 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist auf geeigneten Flächen zu versickern.  
*(Hinweis: Da es sich bei aufgefangenem Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Zif. 1 WHG um Abwasser handelt, sollte die zuständige Untere Wasserbehörde bezüglich der ggf. erforderlichen Befreiung von der Heilquellenschutzgebietsverordnung kontaktiert werden.)*

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

### **2.1 Höhe der Gartenlauben und Dachgestaltung**

Die Firsthöhe der Gartenlauben darf maximal 3,00 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt.

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

### **3.1 Bodendenkmäler**

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

### **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.

### 3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte 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.
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.

### 3.4 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 zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2").

### 3.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, sind einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2") anzuwenden.

### **3.6 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 anzustrahlen 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, Vermeidung 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.

### **3.7 Neophyten-Eindämmung**

Aufgrund des Auftretens von Neophyten im Plangebiet bzw. angrenzend (vgl. Bestandsplan) ist darauf zu achten, dass diese eingedämmt bzw. bekämpft werden, da invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen nicht weiterverbreitet werden dürfen.

### **3.8 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D und Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

### **3.9 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWRMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gern. § 76 Abs. 2 S.3 WHG über die Abfluss- und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor.

Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78b WHG.

Hier kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzungen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden.

## 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 4.1 Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	- Saalweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

### 4.2 Hochstämmige, heimische Obstbäume

#### Äpfel :

*Bismarckapfel*  
*Bitterfelder Sämling*  
*Blenheimer*  
*Brauner Matapfel*  
*Dicker vom Hunsrück*  
*Gelber Richard*  
*Herrenapfel*  
*Jakob Lebel*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Lohrer Rambour*  
(Syn.: *Schweikheimer Rambour*)  
*Muskatrenette*  
*Orleans Renette*  
*Rheinischer Bohnapfel*  
*Schafsnase*  
*Winterrambour*

#### Birnen :

*Alexander Lukas*  
*Grüne Jagdbirne*  
*Gute Graue*  
*Gute Luise*  
*Nordhäuser Winterforelle*  
*Pastorenbirne*

#### Kirschen :

*Bittners rote Knorpelkirsche*  
*Große schwarze Knorpelkirsche*  
*Hedelfinger Typ Diemitz*  
*Schneiders späte Knorpel*  
*Große Prinzessin*  
*Frühe rote Meckenheimer*

#### Zwetschgen :

*Bühlers Frühzwetschge*  
*Ortenauer Hauszwetschge*  
*Wangenheims Frühzwetschge*

### 4.3 Sträucher

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<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>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
<i>(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

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

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier
<i>Parthenocissus qiunquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein

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