Stadt Linden (Hessen)
Stadtteil Leihgestern

Bebauungsplan Nr. 70
„Spielplatz Nördlich Breiter Weg“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	**Textliche Festsetzungen**
Teil D:	Planteil

Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

September 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr.189)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, in der zuletzt geänderten Fassung).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ ist pro Gartengrundstück eine Gartenlaube mit einem Freisitz 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^3 betragen, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.

1.1.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dient als Spiel- und Kommunikationsfläche.

Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Sitzgelegenheiten und Schutzhütten, zweckentsprechende Einrichtungen wie Tore für Ballspiele, Schaukeln, Klettergerüste, Rutschen, Sandspielflächen sowie die erforderlichen Wege und Bewegungsflächen.

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

1.2.1 Die Mindestgröße der Grundstücke innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten „Privaten Grünfläche - Erholungsgärten“ wird auf 300 m^2 festgesetzt.

1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

1.3.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ sind neu anzulegende Wege wasserdurchlässig (z.B. Porenbetonpflaster, weitfugiges Pflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

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 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

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.

1.4.2 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Pro angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche der Gärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

1.4.4 Gartenlauben sind mit standortgerechten, einheimischen Laubarten gemäß beispielhafter Pflanzliste zu begrünen (z.B. hochstämmige Obstgehölze, Kletterpflanzen).

1.4.5 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Die befestigte Fläche eines Freisitzes darf maximal 10 qm betragen. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.4.6 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.

1.4.7 Das im Bereich der „Erholungsgärten“ auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Gießwasser zu nutzen oder auf geeigneten Flächen innerhalb des Gartengrundstücks zu versickern.

1.4.8 <u>Erhalt und Entwicklung einer Streuobstwiese (Maßnahmennummer 1)</u>

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist Teil einer Streuobstwiese.

Der hier vorhandene Obstbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzung mind. zwei weiterer heimischer Obstbäume zu ergänzen. Gehölze und Unterwuchs sind fachgerecht zu pflegen, abgängige Obstgehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger Obstgehölze innerhalb der Fläche zu ersetzen.

1.4.9 <u>Entwicklung eines Feldgehölz (Maßnahmennummer 2)</u>

Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche ist zu einem dichten Feldgehölz zu entwickeln.

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

2.1 Gestaltung der Gartenlauben

Die Firsthöhe der Gartenlauben darf maximal 2,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen von 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.

3.2 Bodendenkmäler

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

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB 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_boschu-bauen_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_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

3.4 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 gemäß § 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.“*

3.5 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.

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend der Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin, besser weniger. Die Vegetation, insbesondere verbleibende Grünflächen, der Streuobstbestand, sowie Einzelbäume und Gebüsche, dürfen nicht beleuchtet werden.

3.7 Vermeidungsmaßnahmen gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Zum Schutz potenziell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Zauneidechse, Blindschleiche, Erdkröte, Igel) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Darüber hinaus werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, welche auf der Ausführungsebene zu beachten sind:

- Bauzeitenbeschränkung,
- Baumschutz,
- Erhalt der Nisthilfen,
- Reptilienzaun zum Schutz von Reptilien sowie
- Verwendung regionalen Saatguts.

Darüber hinaus sind auch die Hinweise zum Verpflanzen des Knöllchen-Steinbrechs aus dem Grünordnungsplan zu beachten.

3.8 Zurückdrängen giftiger sowie invasiver Pflanzenarten

Die Bestände der Herbstzeitlosen (giftig!) sind im Frühjahr auszumähen.

Die Topinambur-Bestände (invasiv) im Bereich der Freizeitgärten sind ab Juli 3-5x pro Jahr auszumähen, die Entsorgung von Pflanzenmaterial und kontaminierten Böden hat fachgerecht zu erfolgen.

3.9 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung, zur Einsicht bereitgehalten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume:

Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Mespilus germanica	- Mispel

4.2 Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Cornus Mas	- Kornelkirsche
Alemanchier ovalis	- Felsenbirne

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

4.3 Kletterpflanzen:

Humulus lupulus	- Hopfen

Spalierobst, Kletterrosen, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :
Bismarckapfel
Bittenfelder 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
Heuchelheimer Schneeapfel

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