



Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen

Ortsteil Reiskirchen

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes im Bereich „Waldstraße“**

Planstand: 04.07.2018

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden gilt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO:

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 %, sowie versickerungsfähigem Pflaster bzw. sog. Ökopflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.4 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen gilt je Symbol ist 1 Laub-/Obstbaum (siehe 1.5 - Artenliste) zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

1.5 Artenliste (Empfehlung):

Bäume 2.Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Erle
Fraxinus excelsior	- Esche
Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Kletterpflanzen-	
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Gebäudegestalt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Staffelgeschosse sind unzulässig.

2.1.2 Dachneigung:

2.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptdächer (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind zulässig, sofern sie begrünt oder mit Photovoltaik oder Solaranlagen genutzt werden.

2.1.2.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauN-VO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zu bis 2.1.2.1 zulässig.

2.1.3 Dachfarbe:

Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie eine dauerhafte Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen (naturbelassene Holzzäune, Stabgitter oder aus Drahtgeflecht), sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante.

2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe 1.5 - Artenliste) zu bepflanzen. Es gilt: 1 Laubbaum je 50 m² sowie ein Strauch je 3 m² Grundstücksfläche. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reiskirchen.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.4.2 Bestandsgebäude sind vor Abbruch und der Durchführung von Umbaumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren um festzustellen ob geschützte Tierarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.