



Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes Nr. 1.4
„Im Kesselstück“ - 6. Änderung und Erweiterung**

Planstand: 09.01.2019

Planungsbüro Holger Fischer

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Im Kesselstück“ und 1., 2., 3., 4. und 5. Änderung werden durch die 6. Änderung und Erweiterung ersetzt.

1.1 Art 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. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2: Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2: Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Für das Gewerbegebiet GE 1: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEGRFB).

1.2.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Höhe der max. zulässigen Oberkante der Gebäude (12 m) nicht überschreiten.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO:

Innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. In der Bauverbotszone sind ausnahmsweise Stellplätze zulässig.

1.4 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Funktionsfähigkeit der Entwässerung des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Gemeinde Reiskirchen festgesetzt.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB

1.6.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50% mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² sowie 1 Strauch je 5m² Grundstücksfläche.

1.6.2 Je Planzeichen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6.4 Artenliste (Empfehlung)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

sowie einheimische standortegerechte Obstbaumsorten

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	- Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	- Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Vitis vinifera	- Echter Wein

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

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

1.8 Baurecht auf Zeit

Gemäß § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB gilt:

Die im Südwesten des Gewerbegebietes 1 vorgesehene Baustelleneinrichtungsfläche kann erst aufgegeben werden, nach Fertigstellung der Ortsumgehung Reiskirchen B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der vorhandenen Ortsdurchfahrt Reiskirchen. Bis dahin dient dieser Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche für die B 49.

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

2.1 Dachgestaltung gemäß § 91 Abs.1 HBO:

2.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 25°.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote, braune und hell- bis dunkelgraue Farbtöne zu verwenden. Bei Flachdächern sind auch andere Farbtöne zulässig. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen

2.1.3 Dauerhafte Begrünungen sowie Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.3 Einfriedungen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Grundstücksfreiflächen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Siehe Artenliste unter 1.6.4.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6) und Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reiskirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bauverbotszone und bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen
Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 4.3 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).
- 4.4 Artenschutz: 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. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.