



Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod

**Textliche Festsetzungen
zum Vorentwurf
des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“
2. Änderung und Erweiterung**

Planstand: 27.06.2019

Planungsbüro Holger Fischer

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.1 von 1994 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gilt:

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 Für das Sondergebiet 4 mit der Zweckbestimmung Golf (SO Golf) und Sondergebiet 5 mit der Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel) gilt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet 4 (SO Golf) und das Sondergebiet 5 (SO Hotel) vorwiegend der Unterbringung von Gästebeherbergung, Gastronomie und touristischer Einrichtungen und Nutzungen, die dem Golfpark zugeordnet sind. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienappartments/-Ferienwohnungen, etc.)
2. Anlagen für die Nutzung und den Betrieb des Golfparks,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
5. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Stellplätze.

1.1.3 Für das Sondergebiet 6 mit der Zweckbestimmung Reitanlage gilt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet 6 (SO Reitanlage) vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Reithallen und Reitplätze
2. Pensionstierhaltung und Gestütsbetrieb, Reitverein
3. Pferdestall und -boxen, landwirtschaftliche Gebäude, Hallen und Nebenanlagen, Lager und Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen.
4. Dungstätte
5. Gebäude und Räume mit Seminar-, Wohn- und Schulungsräumen im Zusammenhang mit der Reitnutzung (Ausbildung, Therapeutisches Reiten, etc.)
6. Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln (Grundfläche max. 150 m²)
7. Nebenanlagen zur Lagerung von Hindernismaterialien (Grundfläche max. 150 m²)
8. Unterstände (Grundfläche max. 50 m²)
9. Stellplätze.

1.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt: Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung der Kirche sowie der sonstigen verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauNVO gilt: Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche (Flurstück 44/1) sind Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

1.1.6 Öffentlichen Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.15 BauGB gilt für die öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage: Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahme: Wasserdurchlässig befestigte Wege und Freisitze, Parkmobiliar (z.B. Bänke).

1.1.7 Private Grünflächen

1.1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitgärten: Je Grundstück ist eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Freizeit-/Gartenlaube einschließlich eines überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von maximal 70 m³ zulässig. Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

1.1.7.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitgärten: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig.

1.1.7.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Reitplatz: Zulässig sind folgende bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Reitnutzung stehen:

1. Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln (Grundfläche max. 150 m²)
2. Nebenanlagen zur Lagerung von Hindernismaterialien (Grundfläche max. 150 m²)
3. Unterstände (Grundfläche max. 50 m²)

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche 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.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.

1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Streuobstwiese“
Maßnahmen: Es gilt für die Anlage einer Streuobstwiese die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Mittel- und Hochstammobstbäumen als Ergänzung zum Bestand vorzunehmen (je 200m²)

ein Baum). Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Empfehlung (keine Festsetzung): Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

- 1.4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Eingrünung“
Maßnahmen: Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenliste 1.5.
- 1.4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Parkanlage“
Maßnahmen: Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, und Laubbäume zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahme: Wasserdurchlässig befestigte Wege und Freisitze, Parkmobiliar (z.B. Bänke).
- 1.4.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Auenwald“
Maßnahmen: Die bestehenden Gehölze sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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
Virburnum 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. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

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

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

- 2.1.1 Bei Neuplanungen gilt: Offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher.
- 2.1.2 Bei Neuplanungen gilt: Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Stützmauern zum Nachbargrundstück sind unter Beachtung der HBO und landesrechtlichen Vorschriften zu lässig.

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

Mind. 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen (Rasen, Grünanlage, Beete, Hausgarten, etc.) zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

3.1 Denkmalschutz:

- 3.1.1 Die baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Hofgutes Winnerod (Flurstücke: 1/5, 1/7 und 1/8) befinden sich innerhalb einer Gesamtanlage (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegt. Eines der Gebäude stellt darüber hinaus eine Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) dar, die dem Denkmalschutz unterliegt. Zur Sicherstellung der Vermeidung von Beschädigungen oder der Zerstörung sowie der Durchführung von Veränderungen am Gebäude ist vorab die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.
- 3.1.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

3.2 Niederschlagswasser:

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

3.3 Artenschutz:

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.