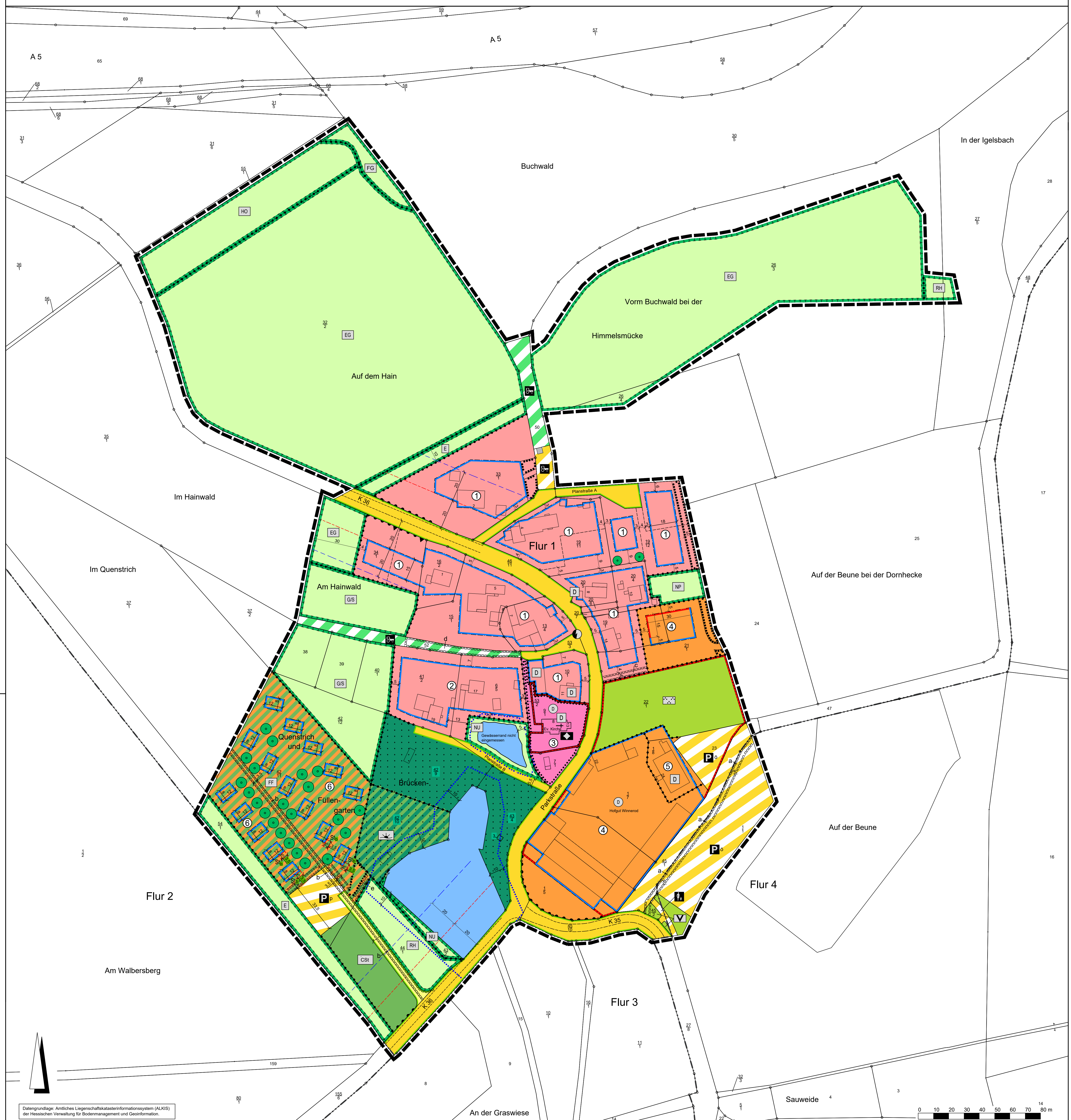


Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod

Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod"

2. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstück- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO_{Golf} Sondergebiet, Zweckbestimmung: Golf
- SO_{Hotel} Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel
- SO_{Freizeithaus} Sondergebiet, Zweckbestimmung: Ferienhäuser

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
- GFZ Geschossflächenzahl
- GF Geschossfläche
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstückfläche
- nicht überbaubare Grundstückfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsmittel

- Stoßverkehrsflächen (öffentlich)
- Stoßverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Öffentliche Parkfläche
- Private Parkfläche
- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Grasweg landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsmittel; hier:
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung
- Elektrizität

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Freizeitanlagen
- Caravanstellplatz
- Ferienhaus-Freifläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Entwicklungsziel: Erhalt von Gehölzen und Streuobstbestand
- Entwicklungsziel: Eingrünung
- Entwicklungsziel: Naturnaher Parkanlage
- Entwicklungsziel: Naturnaher Ufergehölzstreifen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs 2 HDSchG

Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszonen
- Gewässerrandstreifen
- Bermahlung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Nutzungstabellene

Nr.	Baugeteil	GRZ	GR	GFZ	GF	Z	Bauweise	Hauptz.
1	WA	0,3	-	0,6	-	II	o	ED
2	WA	0,25	-	0,5	-	II	o	ED
3	SO _{Golf}	0,7	-	1,4	-	III	o	-
4	SO _{Hotel}	0,8	-	2,4	-	III	o	-
5	SO _{Freizeithaus}	-	85 qm	-	170 qm	II	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstückfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs 8 BauGB:
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) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

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 anerkannte zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.1 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 Gästen in gastronomischen, touristischen Einrichtungen und Nutzungen, die dem Golfpark zugeordnet sind. Folgende Nutzungen sind zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienapartments/-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 Betriebspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Stellplätze (incl. Ladeeinrichtungen)
1.1.2 Für das Sondergebiet 6 mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser gilt:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO sind im Sondergebiet 6 (SO Ferienhäuser) Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsurlaub geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenzug zur Erholung zu dienen. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:
1. Ferienhäuser mit einer GF von max. 84qm
2. Terrassen und Freizeite von bis zu 20qm je Ferienhaus
3. Nebenanlagen und technische Einrichtungen
(Eine Dauerwohnsitzung ist nicht zulässig).
1.1.3 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.
1.1.4 Private Grünfläche Zweckbestimmung Caravanstellplatz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO gilt: Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz (Flurstück 44/11w) sind Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen bzw. technische Einrichtungen (z.B. Ladesäulen, Sanitäranlagen, etc.) zulässig.
1.1.5 Öffentliche 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 Freizeite, Parkmobiliar (z.B. Bänke).
1.1.6 Private Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitanlagen: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Eine Unterhaltung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
1.1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen Zweckbestimmung Ferienhaus-Freifläche: Die Grünflächen sind naturnah extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Dönging ist unzulässig. Ausnahme: In den südlichen vier Ferienhäusern sind gemäß Parkanlage behindertengerechte Stellplätze zulässig.
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 Ferienhaus-Freifläche: Die Grünflächen sind naturnah extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Dönging ist unzulässig. Ausnahme: In den südlichen vier Ferienhäusern sind gemäß Parkanlage behindertengerechte Stellplätze zulässig.
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 für das Allg. Wohngebiet 1 und 2: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3.2 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 Grundstückfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Mindestanzahl von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 0,0 m.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenarkonten, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Erhalt von Gehölzen und Streuobstbestand“:
Maßnahmen: Der bestehende Streuobstbestand ist freizustellen und Pflegeschritte an den Obstbäumen durchzuführen. Außerhalb der Streuobstzone sind die Gehölze zu erhalten und abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen. Das Grünland im Bereich der Streuobstzone ist ein- bis zweischichtiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Dönging ist unzulässig. Alternativ zur Mahnung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidungen pro Jahr zulässig, falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind sachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Grünflächen“:
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 3.1.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Parkanlage“:
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 3.1.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Ufergehölzstreifen“:
Maßnahmen: Die bestehenden Gehölze sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Grünflächen“:
Maßnahmen: Das Grünland ist als ein bis zweischichtiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Dönging ist unzulässig. Alternativ zur Mahnung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidungen pro Jahr zulässig, falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“:
Maßnahmen: Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamfläche von ca. 100 m². Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Zusätzliche Anlage von 1 Sandrinne auf einer Fläche von 15 m². Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überbedecken. Zusätzliche Anlage von 1 Totstochelrinne auf einer Fläche von 15 m². Zusätzliche Anlage von 1 Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m². Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweijährige Mahd (Pflegehinweis: mit Balkenmäher (Schneithöhe > 10 cm) mit Abläufen des Mahlguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ (Feldohre) (Flurstück 32w, Flur 1, Gemarkung Winnerod).
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ ist ein mehrgliedriger Blütenstreifen anzulegen. Die Anlage des Blütenstreifens erfolgt im Herbst (s.u.) durch die Aussaat einer für die Feldohre geeigneten Blütmischung.
Diese Ausgleichfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als naturnah- artenschutzrechtlicher Ausgleich dem Bebauungsplan Nr. 5.6 „Die Beune / Sandweg“ im Ortsteil Bukhardtshaus zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen

(Stützung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

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

Bei Neuplanungen gilt: Offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche aus Hecken oder Drahtgeflecht/Splattger und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume.
Bei Neuplanungen gilt: Mauer-, Mass- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Köcher- oder Punktdenkmale für Zaunelemente sind zulässig. Stützmauern zum Nachbargrundstück sind unter Beachtung der HBO und landesrechtlichen Vorschriften zu illsig.
2.2 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
100% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche K, GRZ) sind als Gartelflächen (Rasen, Grünanlage, Beete, Hausgarten, etc.) zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach dem bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzufordern Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Bildende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingebaut werden.

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

3.1 Artenliste (Empfehlung):

Bäume 2 Ordnung	Sträucher
Asor canadense	- Roter Hartiegel
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Erle
Fraxinus excelsior	- Esche
Cornus sanguinea	- Roter Hartiegel
Cornus avellana	- Haind
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Eucryphia europaea	- Pfaffenblume
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarze 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 §§ 28-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3.2 Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Hofgutes Winnerod (Flurstücke 1/5, 1/7, 1/8, 2/1 und 2/2) befinden sich innerhalb einer Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs 2 HDSchG, 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 (§ 18 HDSchG).

3.2.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodenmerkmale (wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Gruben, Stengraben, Steinsetzungen) entdeckt 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 gemäß § 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.3.3 Abwasserverbund Wiesekital Die Entwässerung muss zwanglos im Trennsystem erfolgen, damit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlage eingeleitet wird (weitere Hinweise siehe Begründung). 3.3.2 Im Planungsbereich sind folgende oberirdische Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Wiesekital betroffen: - Sammelanlage für Abwasser, Anschlusssammeler vom Ortsteil Winnerod zum Hauptsammeler (AWV 460); DN 250 Stz. - Schaltbauwerke (Weitere Hinweise siehe Begründung). 3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung. 3.5 Mittelhessen Netz GmbH Im Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung. 3.6 Hessen Mobil Entlang der freien Strecke der Kreisstraßen K 36 und K 35 gibt es in einem 20,0m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenbaurechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,0m breite Bauverbotszone anschließt. Weitere Hinweise siehe Begründung. 3.7 Kampfmittelräumdienst Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder hat ergeben, dass sich das im Lagerbereich beschriebene Gelände in einem Bombenwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits brennendefensive Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Grundriß) auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Ausschubarbeiten, Baubearbeitungen und Baugrunderhebungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II/IV) erforderlich, auf denen brennendefensive Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Weitere Hinweise siehe Begründung. 3.8 RP Gießen, Dez. 41.4 Altlasten: Altlasten-Nr.: 531 016 000-000-001; Parzellnr.: 22 (UTM-Ord. 490508, UTM-Nord 560507). Sonstige schädliche Bodenverunreinigungen (Freisetzen von Hezöl beim Beladen im Getriebel am 21.05.2010), Nachfolge abgeschlossen. Es handelt sich um einen sanierten Schadstellen in der Zuständigkeit des Ldkr. (i. V. mit dem Altlastenamt). Anmerkung des Planungsbüros: Der aufgeführte Eintrag in der Altlastenliste befindet sich angrenzenden zum Planungsbereich. Weitere Hinweise siehe Begründung. 3.8 RP Gießen, Dez. 44 Bergaufsicht: Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerkfeldes, in dem lediglich das Vorkommen von Erz in einem Schurf nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage dieses Nachwieses liegen hier nicht vor. 3.10 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. 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 3.1. Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Versickerung in einen Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 3.11 Artenschutz: Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Rückschritte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. 3.11.2 Werden Verbotbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Verfahrensvermerk: Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____ Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____ Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____ Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____ Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____ Die Bekanntmachungen erfolgten im _____ Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden sind. Reiskirchen, den _____ Bürgermeister _____ Rechtskraftvermerk: Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____ Reiskirchen, den _____ Bürgermeister _____ Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil WinnerodBebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod"2. Änderung und Erweiterung Kartenbasis: © OpenStreetMap-Mitglieder, BTHM | Kartendaten: © OpenStreetMap (CC-BY-SA) | M. 1:25.000 PLANUNGSBÜRO FISCHER Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung Im Nordstr. 1 · 36435 Warburg | T +49 541 9844-122 | F +49 541 9844-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de | Stand: | 28.05.2018 | |------------|------------| | 17.07.2018 | 06.08.2018 | | 14.08.2019 | 21.05.2019 | | 27.06.2019 | 06.01.2023 | | 16.01.2024 | 03.04.2024 | Entwurf Wolfgang Fischer CAD Beil Maßstab: Projektnummer: 1:1.000 162117