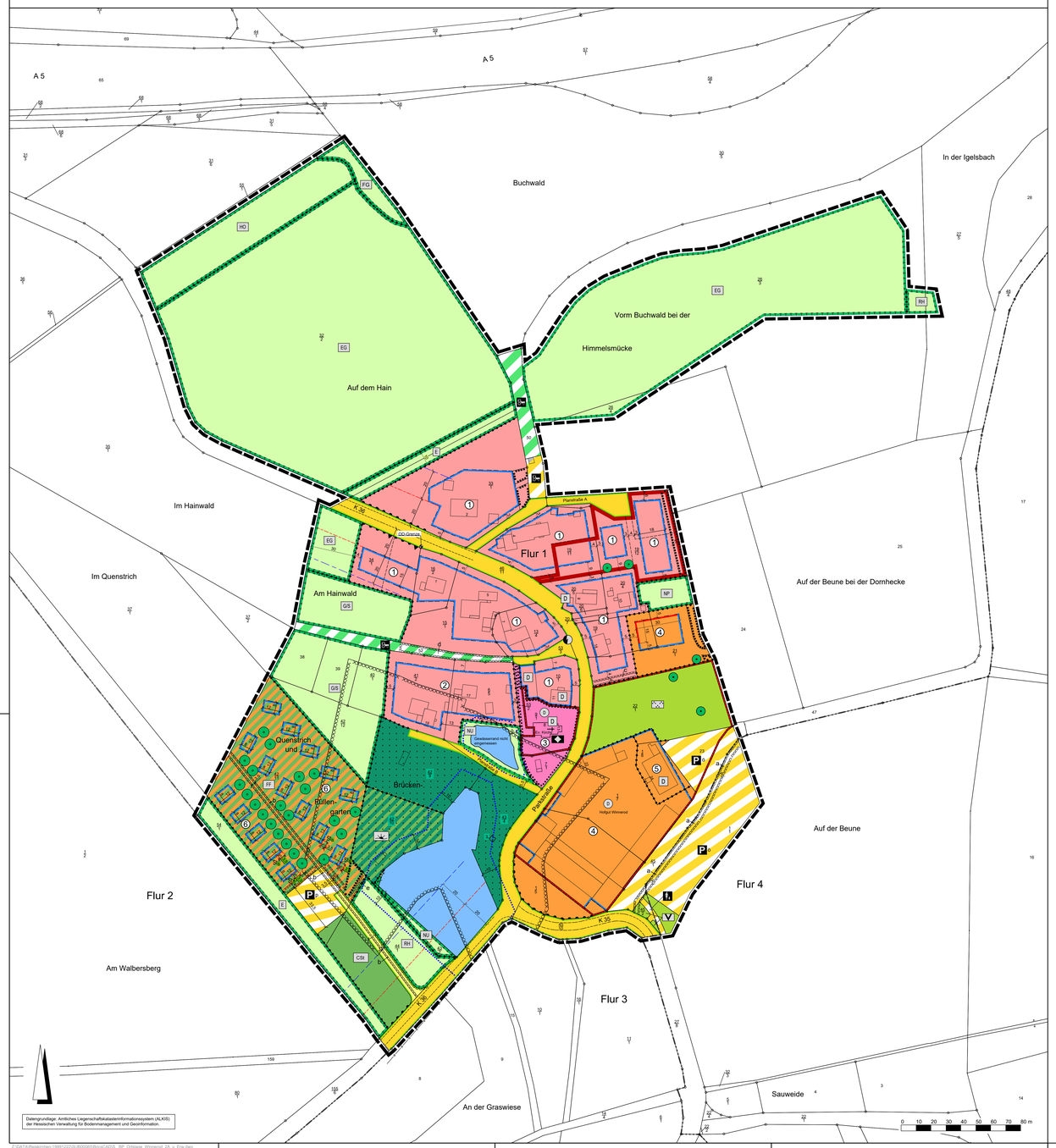
Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod

Bebauungsplan Nr. 7.1 "Ortslage Winnerod"

2. Änderung und Erweiterung



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

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),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32),

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

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 — Flurnummer
- 15 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO$_{Golf}$ — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Golf
- SO$_{Hotel}$ — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel
- SO$_{Ferienhäuser}$ — 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 Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Öffentliche Parkfläche
- P — Private Parkfläche
- Fußweg
- LW — Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- LW — Grasiger landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; 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:
- Freizeitgarten
- CSI — Caravanstellplatz
- FF — 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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- GS — Entwicklungsziel: Erhalt von Gehölzen und Streuobstbestand
- E — Entwicklungsziel: Eingrünung
- NP — Entwicklungsziel: Naturnahe Parkanlage
- NU — Entwicklungsziel: Naturnaher Ufergehölzstreifen
- EG — Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- RH — Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
- FG — Entwicklungsziel: Feldgehölz (Erhalt)
- HO — Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
- HO — Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs.2 HDSchG
- D — Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St$_b$ — Stellplätze behindertengerecht
- WA — Allgemeines 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, Ferienappartements/-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 (incl. Ladeeinrichtungen)

1.1.3 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, Einrichtetung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:

1. Ferienhäuser mit einer GR von max. 84 m²

2. Terrassen und Freisitze von bis zu 20 m² je Ferienhaus

3. Nebenanlagen und technische Einrichtungen

(Eine Dauerwohnnutzung ist nicht zulässig).

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 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 44/1tlw.) sind Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen bzw. technische Einrichtungen (z.B. Ladesäulen, Sanitäranlagen, etc.) 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, Parkmobilar (z.B. Bänke).

1.1.7 Private Grünflächen

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 Freizeitgärten: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen 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 Ferienhaus-Freifläche: Die Grünlandflächen sind naturnah extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Düngung ist unzulässig. Ausnahme: In den südlichen vier Ferienhäusern sind gemäß Plankarte 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 i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- HO — Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs.2 HDSchG
- D — Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St$_b$ — Stellplätze behindertengerecht
- WA — Allgemeines 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, Ferienappartements/-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 (incl. Ladeeinrichtungen)

1.1.3 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, Einrichtetung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:

1. Ferienhäuser mit einer GR von max. 84 m²

2. Terrassen und Freisitze von bis zu 20 m² je Ferienhaus

3. Nebenanlagen und technische Einrichtungen

(Eine Dauerwohnnutzung ist nicht zulässig).

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 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 44/1tlw.) sind Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen bzw. technische Einrichtungen (z.B. Ladesäulen, Sanitäranlagen, etc.) 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, Parkmobilar (z.B. Bänke).

1.1.7 Private Grünflächen

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 Freizeitgärten: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen 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 Ferienhaus-Freifläche: Die Grünlandflächen sind naturnah extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Düngung ist unzulässig. Ausnahme: In den südlichen vier Ferienhäusern sind gemäß Plankarte 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 i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen 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 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 Pflegeschnitte an den Obstbäumen durchzuführen. Außerhalb der Streuobstwiese sind die Gehölze zu erhalten und abschnittsweise >Auf den Stock< zu setzen. Das Grünland im Bereich der Streuobstwiese 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 gilt für 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 3.1.

1.4.4 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: „Naturnahe 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, Parkmobilar (z.B. Bänke).

1.4.5 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.

1.4.6 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: „Extensivgrünland"

Maßnahmen: Das Grünland 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.

1.4.7 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 Gesamtfläche von ca. 100 m². Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Zusätzliche Anlage von 1 Sandlinse 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 überdecken. Zusätzliche Anlage von 1 Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m². Zusätzliche Anlage von 1 Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m². Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweimalige Mahd (Pflegehinweis: mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm)) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.

Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

1.4.8 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" (Feldlerche) (Flurstück 32tlw., 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 mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt im Herbst (s.u.) durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blühmischung.

Diese Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB als natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich dem Bebauungsplan Nr.5.6 „Die Beune / Sandweg" im Ortsteil Burkhardsfelden zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung 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:

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:

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 baulanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

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

3.1 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.

3.2 Denkmalschutz

3.2.1 Die baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Hofgutes Winnerod (Flurstücke: 1/5, 1/7, 1/8, 22/1 und 23) befinden sich innerhalb einer Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs.2 HDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegt. Eines der Gebäude steht 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 Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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 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.

3.3 Abwasserverband Wiesecktal

3.3.1 Die Entwässerung muss zwingend im Trennsystem erfolgen, damit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlage eingeleitet wird (weitere Hinweise siehe Begründung).

3.3.2 Im Planungsraum sind folgende überörtliche Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Wiesecktal betroffen:

- Sammelleitung für Abwasser, Anschlusssammler vom Ortsnetz Winnerod zum Hauptsammler (AVW 460): DN 250 Stz.
- Schachtbauwerke

(Weitere Hinweise siehe Begründung).

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

3.4.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.5 Mittelhessen Netz GmbH

3.5.1 Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.6 Hessen Mobil

3.6.1 Entlang der freien Strecke der Kreisstraßen K 36 und K 35 gilt in einem 20,0 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenbaurechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,0 m breite Baubeschränkungszone anschließt. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.6.2 Es gilt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet zur freien Strecke. Dies ist in der Plankarte durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten dargestellt.

3.7 Kampfmittelräumdienst

3.7.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder hat ergeben, dass sich das im Luftbild mit Legende „Lagerplatz" bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK (WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenauswahme erfolgen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.8 RP Gießen, Dez. 41.4 Altlasten:

3.8.1 Altflächendatei-Nr. 531.016.080-000.001: Parkstraße 22 (UTM-Ost 490508, UTM-Nord 5606107), Sonstige schädliche Bodenveränderungen (Freisetzen von Heizöl beim Betanken im Gotfclub am 21.05.2010), Nachsorge abgeschlossen. Es handelt sich um einen sanierten Schadensfall in der Zuständigkeit des Ldw. GI / Fachaufsicht Wasser und Boden.

Anmerkung des Planungsbüros: Der aufgelistete Eintrag in der Altflächendatei befindet sich angrenzend zum Plangebiet. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.9 RP Gießen, Dez. 44 Bergaufsicht:

3.9.1 Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes. in dem lediglich das Vorkommen von Erz in einem Schurf nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage dieses Nachweises liegen hier nicht vor.

3.10 Niederschlagswasser:

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.11 Artenschutz:

3.11.1 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.

3.11.2 Werden Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten festgestellt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.11.3 Im Bereich des Reptilienhabitates (Flst. 44/1) gilt es einen dauerhaften Schutzzaun entlang der Privatstraße beim Caravanstellplatz gegen die Betretung des Habitates zu errichten. Auch während der Bauphase der Straße und des Caravanstellplatzes ist das Habitat vor Überfahrten oder Materialablagerungen zu schützen.

3.12 Oberflächengewässer:

Auf die gesetzlichen Verbotsregelungen im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	31.05.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	04.07.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	04.07.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	08.07.2019 09.08.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	05.04.2024
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	08.04.2024 17.05.2024
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 erfolgen im Mitteilungsblatt der Gemeinde Reiskirchen (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen).

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 worden sind.

Reiskirchen, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Reiskirchen, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Winnerod
Bebauungsplan Nr