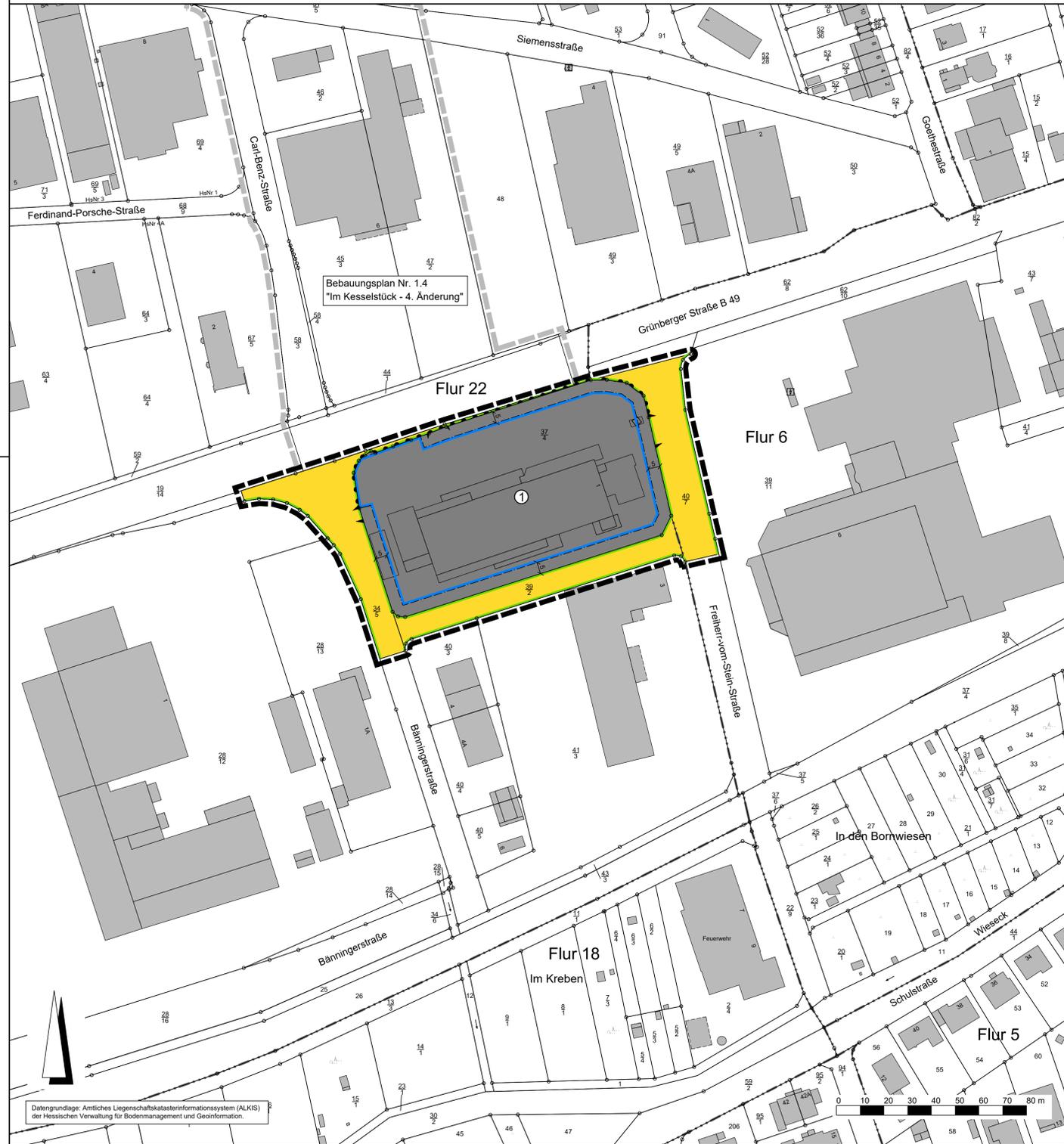


Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen

Bebauungsplan Nr. 2 "Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger"

6. Änderung im Bereich "Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänningerstraße"



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 22 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

BMZ Baumassenzahl
 GRZ Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

--- Bemaßung (verbindlich)
 --- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ
①	GE	0,8	9,0

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“ – 5. Änderung im Bereich „Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänninger Straße“ von 2014 werden im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

- Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels sind unzulässig.
- Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einer untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Ausnahme: Ein Möbelmarkt ist bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m² zulässig.
- Ausnahme: Eine Bäckereifiliale ist mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig.

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

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind bei einer Neuerrichtung in wasserundurchlässiger Weise z.B. mit Schotterrasen, Kies-, Rasengittersteinen oder weiterräumigem Pflaster zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

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

Anpflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Artenauswahl siehe unter 3.1.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachbegrünungen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Lichtwerbung in der Nachtzeit sowie Lichtwerbung in grellen Farbtonen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberfläche.

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

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Fraxinus excelsior – Esche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Prunus padus – Trauberkirsche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Quercus robur – Stieleiche
 Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:
 Malus domestica – Apfel
 Prunus avium – Kulturkirsche
 Prunus cerasus – Sauerkirsche
 Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
 Pyrus communis – Birne
 Pyrus pyraeata – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
 Buxus sempervirens – Buchsbaum
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Eucrymus europaea – Pfaffenhütchen
 Frangula alnus – Faulbaum
 Genista tinctoria – Färbeginster
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
 Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
 Ribes div. spec. – Beerensträucher
 Rosa canina – Hundsrose
 Salix caprea – Salweide
 Salix purpurea – Purgurweide
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
 Calluna vulgaris – Heidekraut
 Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
 Cornus florida – Blumenhartriegel
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Deutzia div. spec. – Deutzie
 Forsythia x intermedia – Forsythie
 Hamamelis mollis – Zaubernuss
 Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengelbblatt
 Lonicera nigra – Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum – Waldgelbblatt
 Magnolia div. spec. – Magnolie
 Malus div. spec. – Zierapfel
 Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. – Rosen
 Spiraea div. spec. – Spiere
 Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
 Clematis vitalba – Wald-Rebe
 Hedera helix – Efeu
 Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
 Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Wisteria sinensis – Blauregen

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

3.2 Denkmalschutz

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.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 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.

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

3.4 Bergbau

Bei der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in mehreren Schichten nachgewiesen wurde. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

3.5 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.6 Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

3.7 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 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. 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 worden sind.

Reiskirchen, den _____

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

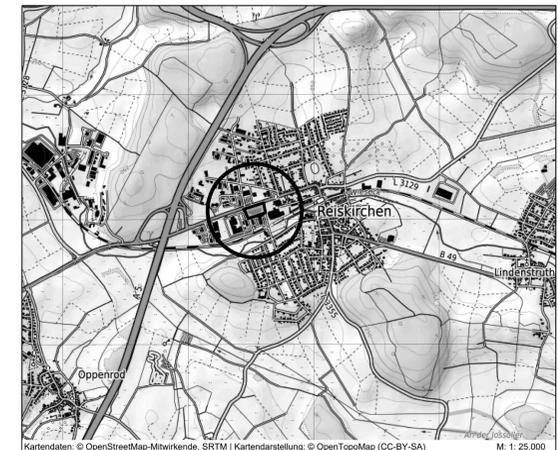
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Reiskirchen, den _____

 Bürgermeister



Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen
 Bebauungsplan Nr. 2 "Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger" - 6. Änderung im Bereich "Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänningerstraße"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
 M: 1:25.000

	Raumplanung Stadtplanung Umweltplanung	
	Im Nordpark 1 · 35435 Wettenberg T: +49 641 98441-22 info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de	
	Stand:	13.09.2024 14.11.2024
	Projektleitung:	Wolf / Caetano Beil, M. Darmm Maßstab: 1 : 1.000 Projektnummer: 23-2909

Entwurf