

Gemeinde Heuchelheim (an der Lahn), Ortsteil Heuchelheim

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 7**

„Heuchelheim Ost“ – 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“

## **Vorentwurf**

Planstand: 10.12.2024

Projektnummer: 24-2876

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.1.2 Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.

## **1.2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

## **1.3 Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)**

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

## **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für das Urbane Gebiet Nr. 1 gilt eine abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 14 m nicht überschreiten dürfen.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Für das Urbane Gebiet Nr. 4 gilt: Eine Überschreitung der mit „A“ bezeichneten Baulinien durch Terrassen, Überdachungen, Freitreppen, Aufgänge und Rampen ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des 1. Vollgeschosses zulässig.

## **1.6 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.6.1 Tiefgaragen sowie oberirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit dem Nutzungszweck „Tiefgarage“ ausgewiesenen Flächen zulässig. Zufahrten von Tiefgaragen und oberirdischen Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der mit dem Nutzungszweck „Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

## 1.7 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten parallel zu den Verkehrsflächen ist zulässig.

### **Artenliste (Artenempfehlung):**

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 25 - 30 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Ginkgo biloba	- Ginkgobaum
Prunus mahaleb	- Felsenkirsche
Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Platanus x hispanica	- Ahornblättrige Platane
Sorbus aria	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>3</sup> Volumen je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.7.2 Für das Urbane Gebiet Nr. 1 bis 3 gilt: Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 10^\circ$  sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln,

Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten ausschließlich für das Urbane Gebiet Nr. 1 bis 3.

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Für das Urbane Gebiet Nr. 1 und 2 gilt: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30°- 45°. Dacheindeckung sind in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2.1.2 Für das Urbane Gebiet Nr. 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\leq 10^\circ$ . Für überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Als vollflächige Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die entsprechenden RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen mit ihrer Oberkante die zulässige Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Akustische Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

2.3.2 Licht darf nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

2.3.3 Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m<sup>2</sup> sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m<sup>2</sup> betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m<sup>2</sup>) darf

die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

2.3.4 Werbeflyer und Fahnenmasten sind unzulässig.

## 2.4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

## 2.5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## 2.6 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.6.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

2.6.2 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. Ziffer 3.1. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche oder 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche.

2.6.3 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

# 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

## 3.1 Artenauswahl

### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus colurna – Baumhasel  
Crataegus monogyna – Eingr. Weißdorn  
Ginkgo biloba - Ginkgobaum

### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Morus alba – Weißer Maulbeerbaum  
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum  
Pyrus communis – Birne

Platanus x hispanica – Ahornblättrige Platane  
Prunus mahaleb – Felsenkirsche  
Quercus cerris – Zerreiche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Rhamnus catharica – Echter Kreuzdorn  
Sorbus aria – Echte Mehlbeere  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
Taxus baccata – Europäische Eibe

### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Ligustrum vulgare – Liguster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

### **Artenliste 3 (Kletterpflanzen):**

Clematis vitalba - Gew. Waldrebe	Lonicera caprifolium - Geißblatt
Hedera helix – Efeu	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Humulus lupulus – Hopfen	Vitis vinifera – Echter Wein

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

## **3.2 Stellplätze**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn nach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## **3.3 Denkmalschutz**

Das Plangebiet umfasst das Firmengelände der ehem. Zigarrenfabrik Rinn & Cloos. Der Komplex besteht aus Verwaltungs- und Fabrikgebäuden, die zwischen 1898 und 1983 erbaut wurden und in Teilen in das Denkmalverzeichnis aufgenommen sind. Es handelt sich hierbei um Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Diese sind nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Auf die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben wird hingewiesen.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Dies gilt auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO).

### **3.4 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **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 Verwertung von Niederschlagswasser**

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.

### **3.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu verständigen.

### **3.8 Artenschutz (allgemein)**

3.8.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

3.8.2 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 unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien sind die Beleuchtungen auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtmengen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung entsprechend der ASR A3.4 werden empfohlen.

3.8.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.