

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN
RH 43 „ROHRBACH“**

- VORENTWURF -

Die Gemeinde Reichelsheim erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

den Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. In den Mischgebieten wird bei der Betrachtung der in § 6 Abs. 1 BauNVO beschriebenen Nutzungsmischung zum Zweck der Erfüllung des Mischgebietscharakters die Gesamtheit der im Bebauungsplan festgesetzten Teil-Mischgebiete betrachtet.
- (2) Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Firsthöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 3 Flächen für Nebenanlagen und Lagerflächen

- (1) Carports, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Überdachte Lagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der in der Planzeichnung eigens dafür festgesetzten Fläche für überdachte Lagerflächen zulässig.

§ 4 Wasserabfluss, Versickerung

- (1) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit technisch möglich – auf dem Grundstück zu versickern oder soweit notwendig vorzubehandeln und in die Vorflut einzuleiten.
- (2) Alternativ kann das Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundstücken genutzt werden.
- (3) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder der Wasserabfluss von diesen Flächen ist zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Es sind folgende Dachformen mit den jeweiligen Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer bis 49°
 - begrünte Flachdächer und Pultdächer mit 0° bis 15°
- (2) Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in gedeckten Farben auszuführen.
 - (3) Die Gaubenformen auf einem Dach müssen einheitlich sein.
 - (4) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
 - (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mindestens 50 cm unter der Gebäudeoberkante anzubringen. Die Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu maximal 2 m² an maximal 1 Fassade zulässig.

Zudem sind Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen im Zufahrtsbereich bis zu einer Höhe von maximal 1,60 über dem anstehenden Gelände zulässig.

Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig. Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift bzw. -zeichen sowie das helle Anstrahlen von Gebäudefassaden sind unzulässig.

§ 6 Einfriedungen

- (1) Bauliche Einfriedungen sind ohne umlaufenden Zaunsockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und als Holzzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen. Mauern oder Gabionen als Einfriedung oder Sichtschutz sind nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune zulässig. Alternativ sind sie zur Straßenseite auf ihrer gesamten Länge und Höhe mit Hecken aus Laubgehölzen zu begrünen.

§ 7 Grünordnung

- (1) Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 5% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.

Die nicht überbauten Flächen zwischen Verkehrsfläche und der vorderen Baufluchtlinie des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. Pflanzempfehlung flächendeckend zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- (2) Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (3) Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12 m³ zertifiziertes tragfähiges Baums substrat zu verwenden.
- (4) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

- (5) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (6) Dächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°), sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- (7) Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ab einer jeweiligen Fläche von 10 m² ganzflächig mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.
- (8) Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und Gehölzen, mindestens 2mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, mindestens als 3-reihige, freiwachsende Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln.
- (2) Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen in einem Pflanzabstand von 10 m bis 12 m zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Es sind entweder vier heimische und standortgerechte Laubbäume (Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) oder Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)), vier standortgeeignete hochstämmige Obstbäume oder vier Wildobstbäume (Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*), Walnuss (*Juglans regia*)) anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 2-mal verpflanzt, zu verwenden.
- (3) Die Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt sein.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind beim Einsatz von künstlichen Lichtquellen auf Freiflächen Lampen mit LEDs zu verwenden. Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K sind nicht zulässig. Durch Einsatz von Blenden ist Streulicht nach oben zu vermeiden. Die Leuchtreichweite ist auf den zwingend zu beleuchtenden Bereich zu beschränken. Eine Beleuchtung der umliegenden Freibereiche (Wald, Wiesen, Anwohnerschaft) ist zu vermeiden. Der Winkel ist auf 45° nach unten zu beschränken.

(5)

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.

Denkmalschutz

Die Veränderung von Kulturdenkmälern sowie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf gem. § 18 HDSchG der Genehmigung.

Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.