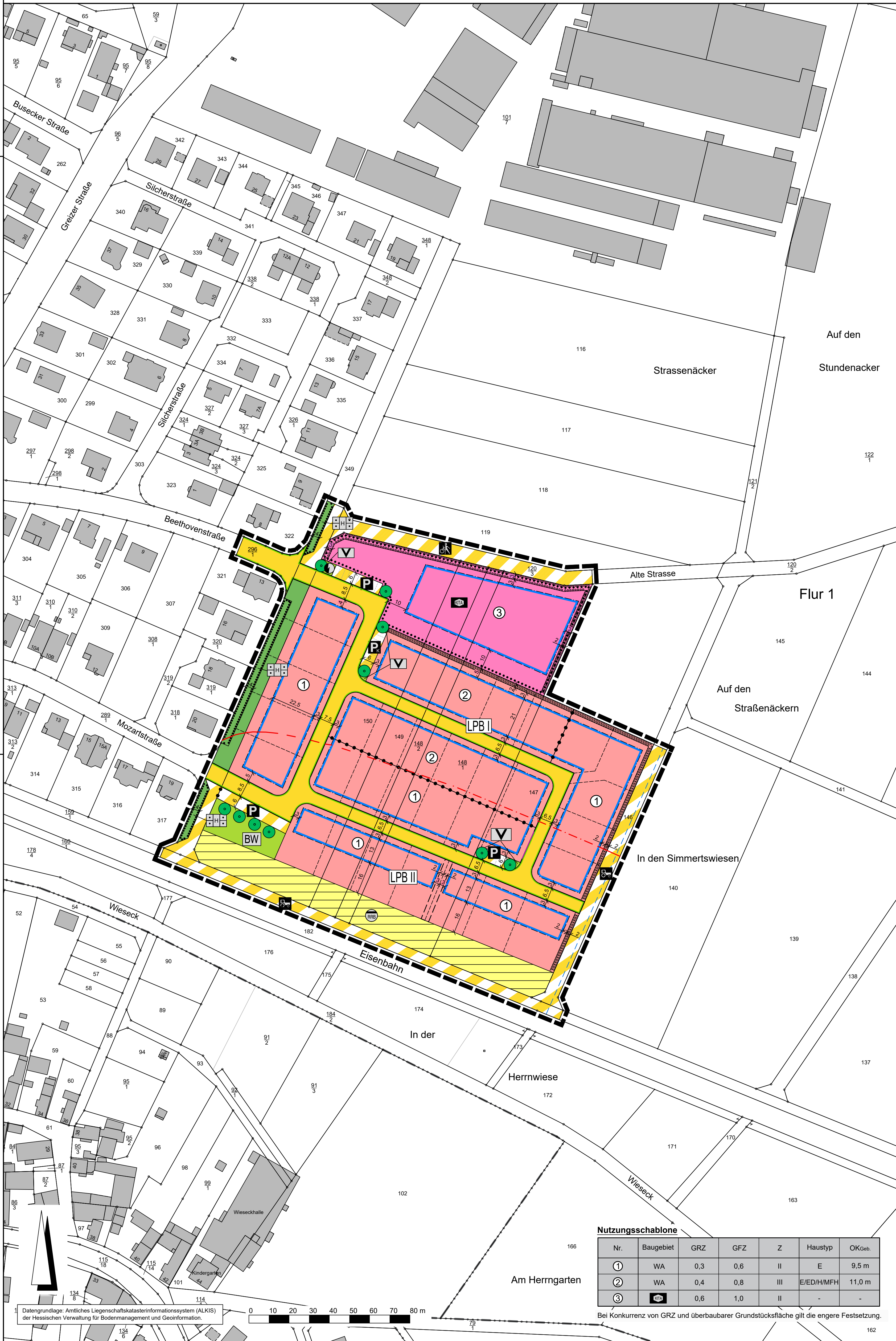


Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth

Bebauungsplan "Alte Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzlich (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
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),
Planzienerverordnung 1990 (PlanZv 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 20),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
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

Flur 1
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt EGRFB, hier:
OKGes. Oberkante Gebäude
E Einzelhäuser zulässig
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H Hausgruppen zulässig
MFH Mehrfamilienhäuser zulässig

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:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Öffentliche Parkfläche
Öffentliche Parkfläche (Kiss and ride)
Fußweg
Rad- und Fußweg
Landwirtschaftlicher Weg

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:
Abwasser (Regenrückhaltebecken)
Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Blühwiese
Verkehrsbegleitgrün
Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
Hausgarten

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

Anpflanzung von Laubbäumen
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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserverbandes zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Grenzenverlauf (nicht eingemessen)
Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hausstyp	OKGes.
①	WA	0,3	0,6	II	E	9,5 m
②	WA	0,4	0,8	III	E/ED/HMFH	11,0 m
③	WA	0,6	1,0	I	-	-

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

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Technischer Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus Teilplan 1/2 (Baugebiet) und Teilplan 2/2 (Ausgleichsflächen).

Für den räumlichen Geltungsbereich der Plankarte 1 gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Alte Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Winzler Straße“ – 1. Änderung von 1988 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.8 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 und 2 nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 und 2 gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gilt: Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßnahmen sind einzuhalten.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Blühwiese“ gilt:

Die Blühwiesen sind mit einer entsprechenden Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, eine Düngung ist unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weifügigem Pflaster, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

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

Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken

Maßnahmen: Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind, sofern technisch möglich, als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsatz mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut als Extensivgrünland zu entwickeln. Technische Bauwerke zu Zwecken der Regenrückhaltung (z.B. Einlaufbauwerke) sind zulässig.

Entwicklungsziel: Feldlerchenhabitat (siehe Teilplan 2/2)

Entwicklungsziel: Okokontamaßnahmen (siehe Teilplan 2/2)

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

Die verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen des Teilplanes 2/2 werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen im Allg. Wohngebiet 1 und 2, der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Erschließungsplanung (Straße und Regenrückhaltebecken) zugeordnet.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist je (Wohn-) Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf der Dachfläche eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Für die Anpflanzungsflächen gemäß der Plankarte gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Es ist einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke einreihig mit einem Pflanzabstand von einem Meter anzupflanzen (Artenempfehlung siehe Artenliste).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Pro Grundstück gilt es mindestens 1 Laubbaum (2. Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, siehe Artenliste.

Bei den Erhaltflächen gemäß der Plankarte gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl).

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Hochmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Die übrige Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr.1 HBO)

Für Hauptgebäude mit eingeschossiger Bauweise sind Zeltedächer, Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 40° zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 15° bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft externer begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden.

Zudem sind Pultdächer zulässig. Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft externer begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden.

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Der Flächenanteil muss bei Garagen mind. 60% und bei Carports mind. 30% der Dachfläche betragen.

Zur Dachneigung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Gestaltung der Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 2) und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Einfriedungen ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabträger und Holzlaten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig (siehe Artenempfehlung).

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 2) und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gilt: Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder zum Nachbargrundstück handelt. Maß der Stützmauern zu Nachbargrundstücken richtet sich in der Höhe nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 2) sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gilt: Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen müssen Einfriedungen 0,5 m Abstand halten.

Grundstückstreifflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 2) und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gilt: 100 % der Grundstücksstreifflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Gärten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt 1 Laubbaum je 25 m² an Strauch je 1 m² Grundstücksfläche. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen (siehe Artenempfehlung).

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 2) und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gilt: Stein-, Kies-, Spli- und Schotterzuschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG)

Niederschlagswasser nicht begründet Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 7 m³, von denen 3 m³ als Retentionsvolumen dienen, festgesetzt.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Immissionsschutz (Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung)

Bei der südliche Baureihe im WA 1 sind schutzbedürftige Räume wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume auf der zur Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite einzurichten.

Bei der südlichen Baureihe im WA 1 sind zum Schutz vor Außenlärm für die Bauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, siehe auch Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01]:

Mindestens einzuhalten sind: R' wges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben u.ä.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_u (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbefürnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß der kartographischen Darstellungen (Lärmpegelbereiche) für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01]
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpiegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel
1	I	L _A 45
2	II	50
3	III	55
4	IV	60
5	V	65
6	VI	70
7	VII	75
8	VIII	80
9	IX	85

1. Für Maßgeblichen Außenlärmpiegel L_A > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

In Räumen im LPB -> III, die überwiegend dem Schlafen genutzt werden und in den schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energie, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Die der Planung (Hinweise) zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Reiskirchen während der Dienststunden eingesehen werden.

Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reiskirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Verwertung von Niederschlagswasser

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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, bspw. durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich der Abwassermenge verringert werden.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelförmigen Gebäudefronten ist für alle spiegelförmigen Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig. Dies gilt auch in Bezug auf transparenten Brüstungen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ri) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese

Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endvorschuhöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinfragmente, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessArchologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu beehren.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches für die Wasserversorgungsanlage Tiefbrunnen Reiskirchen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 29.03.1990 (StAnz. 18/1990, S. 795) sind zu beachten.

Bergbau

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Bauteilplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in Schächten und an der Tagesoberfläche nachgewiesen. Informationen über die örtliche Lage der Schächte liegen hier nicht vor.

Telekommunikationslinien

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Beethovenstraße ist auf bestehende Telekommunikationslinien zu achten.

Artenliste (Empfehlung)

Laubbäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten
Verwiesen wird auch auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“.

Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hainleien
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa tomentosa - Filz-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium - Wohnechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Vitis vinifera - Edelter Wein

Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Die vorrangige Verwendung von hitze- und trockenheitsresistenten Arten wird empfohlen.

Verfahrensvermerke:

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. 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 sowie § 37 Abs. 4 HWG 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

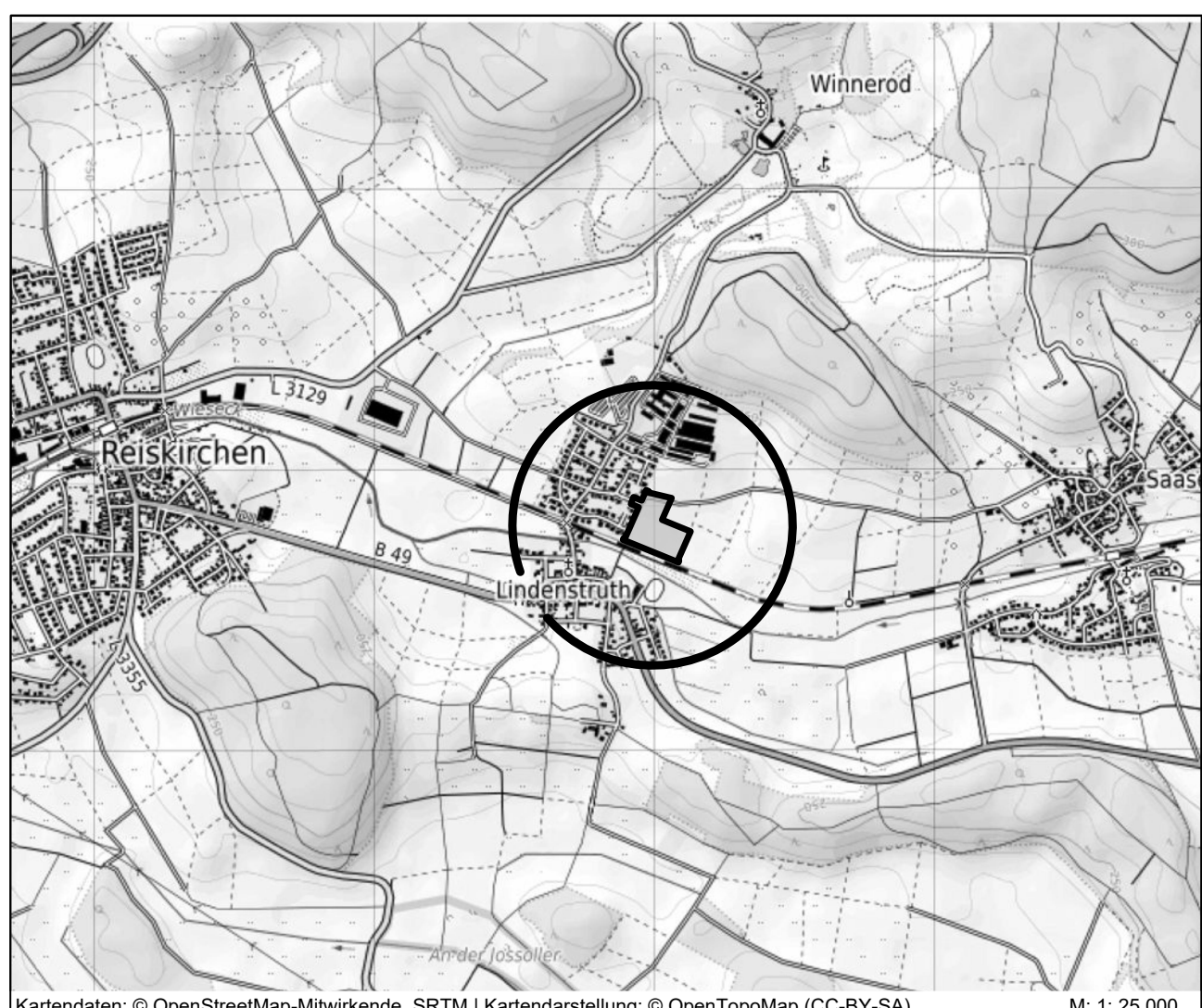
Rechtskraftvermerk:

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

Reiskirchen, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Reiskirchen
Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan "Alte Straße"



PLANUNGSBÜRO
FISCHER

In Nordpark 1, 35435 Wetzlarberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stand: 28.07.2021 22.05.2025
24.07.2019 02.12.2021 01.07.2025
16.08.2019 16.01.2024 04.09.2025
19.12.2019 05.02.2025 17.10.2025
09.06.2021 17.04.2025
30.06.2021 14.05.2025

Projektleitung: Wulf
CAD: Boll
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 19-08