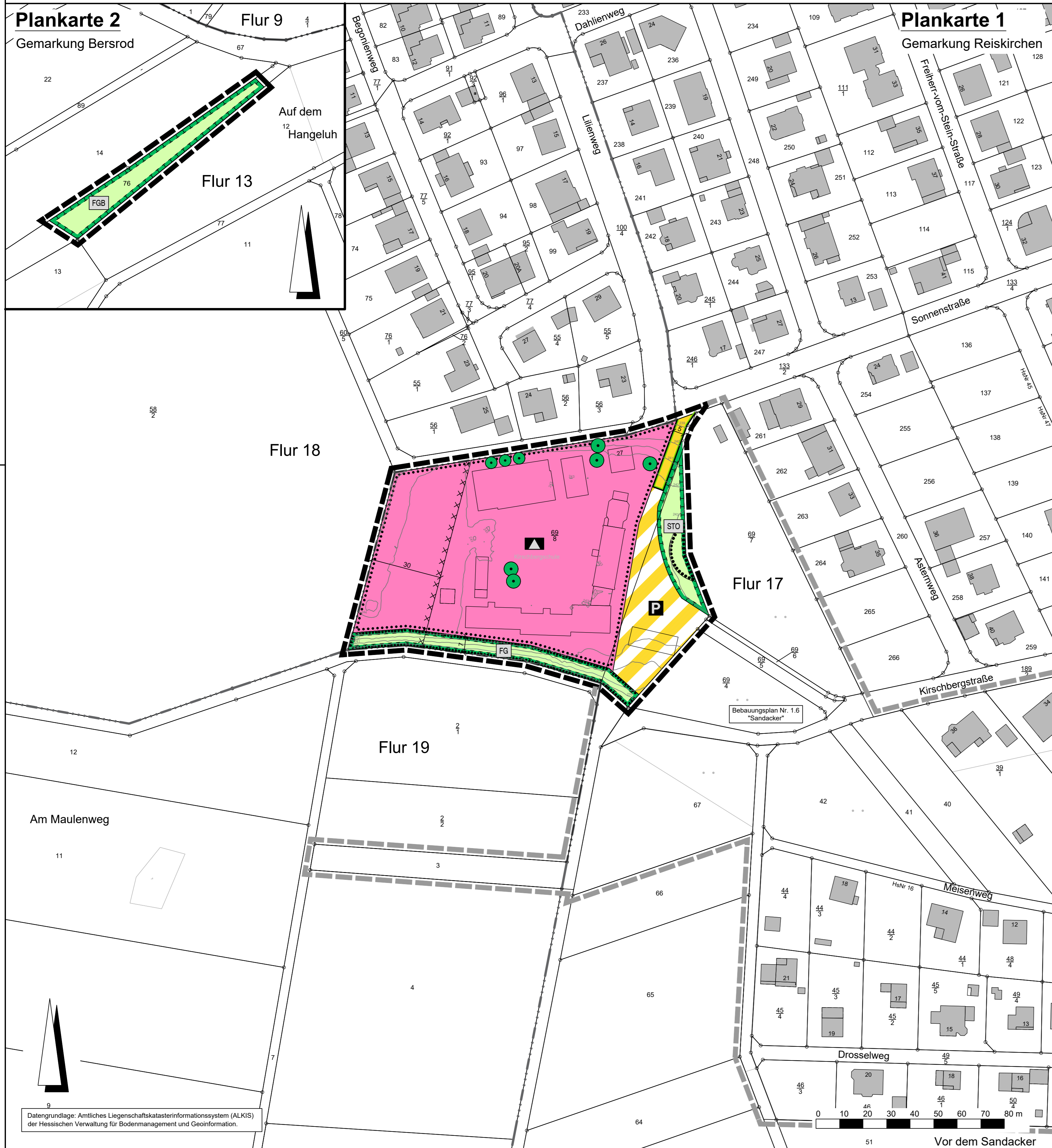


Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen

Bebauungsplan Nr. 1.6 „Sandacker“ – 1. Änderung



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
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 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 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung
Katastramtliche Darstellung
Flurgrenze
Flur 17 Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
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:
Schule

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
OKGeb. Oberkante Gebäude

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Öffentliche Parkfläche

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
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Entwicklungsziel: Feldgehölz (Baumhecke)
Entwicklungsziel: Feldgehölz
Erhalt von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Waldabstand
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstige Darstellungen
Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

Nutzungsschablone
Baugebiet GRZ OKGeb.
0,5 258,0 m² über NHN
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen
1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)
Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Sandacker“ - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Sandacker“ von 1991 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:
Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
Es wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Hofflächen, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden darf.

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt: Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung der Schule sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.5.1 Bei Neuanlagen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig.
1.5.2 Bei Neuanlagen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
1.5.3 Bei Neuanlagen von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasyten oder transparenten Brüstungen, jeweils ≥ 4 m², sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

1.5.4 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche ist eine Streuobstwiese aus regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Hierzu sind je 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Auf dem umgebenden Grünland ist eine regionale Saatgutmischung (mind. 70 % Blumen-/ Kräuterteil) als Übersaat aufzubringen. Nach Etablierung einer stabilen Pflanzengesellschaft ist das Grünland durch zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Die 1. Mahd hat ab dem 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig.
1.5.5 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Feldgehölz
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gebietsheimische Gehölze oder regionaltypische Streuobstsorten als Ersatz zu pflanzen.

1.5.6 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Feldgehölz (Baumhecke) (Plankarte 2)
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche ist ein vollwertiges Feldgehölz (Baumhecke) zu entwickeln. Hierfür sind einzelne Gehölze jährlich, kleinflächig in wechselnden Abschnitten des Streuobstbestandes nach Verbuchung auf den Stock zurückzuschneiden. Totholzbaume sind zu erhalten.
Hinweis: Dies entspricht einer Übernahme aus der anerkannten Ökologemaßnahme „Am Wäldchen“ mit dem Ziel einen verbuchten Streuobstbestand zu einem vollwertigen Feldgehölz (Baumhecke) zu entwickeln (Aktenzeichen VII-360-313/03.01/21-0812).

1.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gilt: Bei Neuanlagen sind auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

1.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind bei Neuanlage jeweils zu mindestens 70 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig; Ausnahme: Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn gemäß textlicher Festsetzung 1.6 Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet werden.
1.7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Laubsträucher und sonstigen Bepflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
1.7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

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)
Es sind nicht-spiegelnde Dacheindeckungen und dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.
2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.2.1 Bei Neuanlage sind Laubsträucher und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.
2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlagen zur Einfriedung unzulässig. Kocher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach der Hessischen Bauordnung.
2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

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

3.1 Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reiskirchen.

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 Altlasten
In der Altlasten- bzw. Altflächendatei ist für den westlichen Bereich des Plangebietes ein Eintrag zu sonstigen schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des Sportplatzes (Kieselrot) als Verdachtsfläche verzeichnet. Nähere Angaben liegen nicht vor; der Bereich ist jedoch als untersucht und saniert geführt.

3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
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 Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c. Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

3.6 Bergbau
Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

3.7 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):**
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme
- Artenliste 2 (Sträucher und Kleinbäume):**
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Harttriegel
Corylus avellana - Hasel
Frangula alnus - Faulbaum
Juniperus communis - Europ. Wacholder
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Artenliste 3 (Kletter- und Schlingpflanzen):**
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Vitis vinifera - Wein

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

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 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 _____

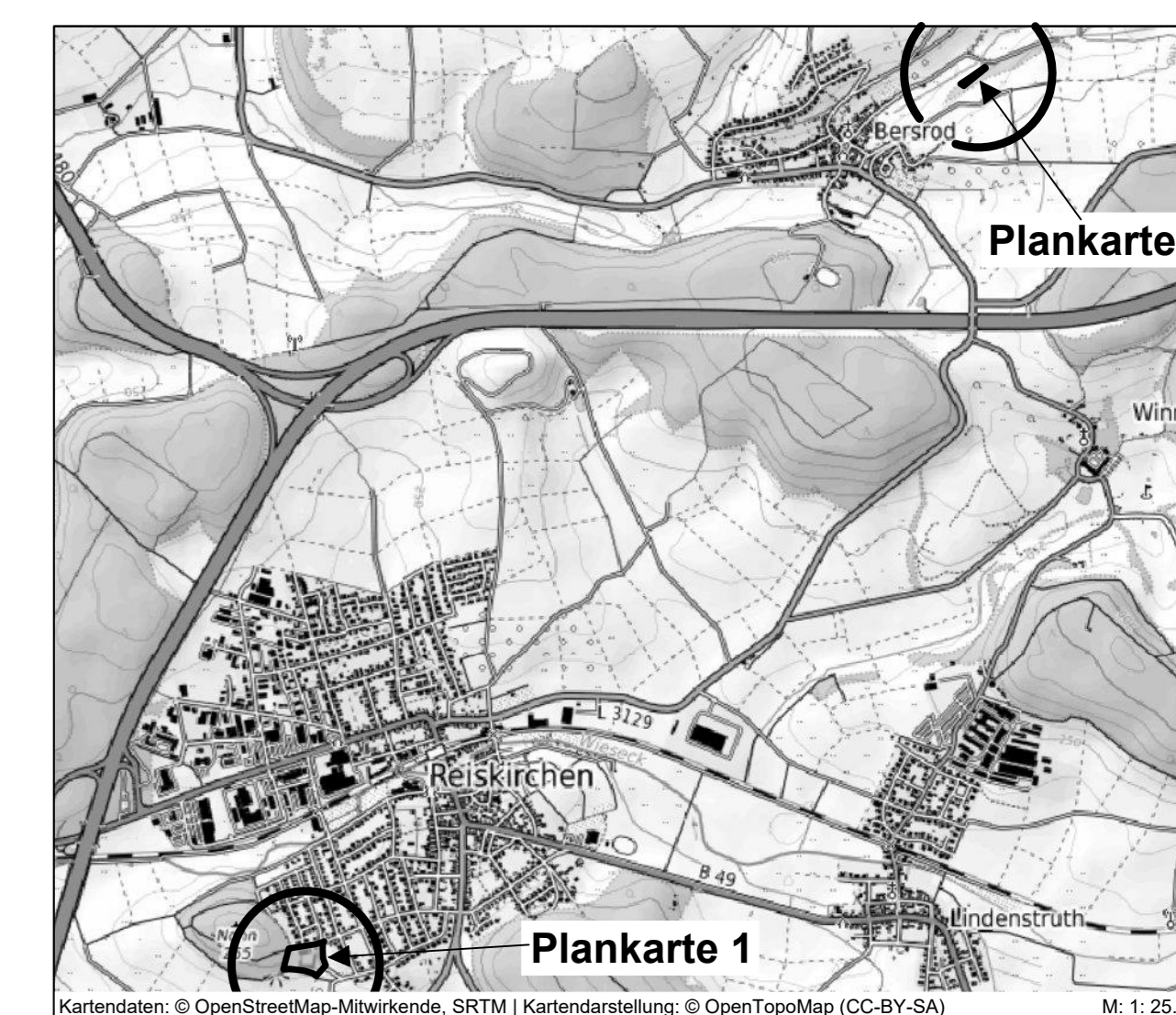
Bürgermeister

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. 1.6
„Sandacker“ – 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlarberg | T. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 05.03.2025
08.04.2026

Entwurf

Projektleitung: Will
CAD: M.Damm
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 24-2924