

Stadt Lich, Stadtteil Nieder-Bessingen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 3.7

„Rabelsäcker“

Vorentwurf

Planstand: 17.06.2026

Projektnummer: 25-3036

Projektleitung: Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.3.7 „Rabelsäcker“ werden für seinen Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grünberger Straße“ (Satzung / Rechtskraft 05/1975) ersetzt.

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

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Bars, Shisha-Bars, Wettbüros, etc.) von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.2.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.2.6 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 ist nur die Lagerung von Materialien zulässig (Lagerfläche), von denen keine möglichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. Altreifen, Schrott, Grünschnitt, Abfall allg., etc.) ausgehen. Hochbauten und Hochlager sind nicht zulässig, Stellplätze sind zulässig.

1.2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Holzlagerplatz:

Folgende Nutzungen und bauliche Anlagen sind zulässig:

1. Lagerflächen für Brennholz.

2. Stellplätze.

3. Hochbauten und Hochlager sind nicht zulässig.

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

- 1.3.1 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 und im Sondergebiet 3 ist eine Versiegelung der Flächen nicht zulässig.
- 1.3.2 Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
- 1.3.3 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude in dem Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

1.4 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1: Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 und für das Sondergebiet Holzlagerplatz: Die Holzlagerung im Sondergebiet und die Lagerung von Materialien im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 1.5.1 Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.
- 1.5.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- 1.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

- 1.5.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, 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.
- 1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische 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)**
- 1.6.1 Bei gewerblich genutzten Hallen und Betriebsgebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 ist auf mind. 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren vorzunehmen. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.
- 1.7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB:**
- 1.7.1 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß Plankarte im Sondergebiet 3 und im Bereich „Verkehrsbegleitgrün“: Je 3 m^2 gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Arten siehe Artenliste 4.1.
- 1.7.2 Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind keine baulichen Anlagen (z.B. Gerätehütten, Freisitze, Wege, Stützmauern, etc.) zulässig. Ausnahme: Einfriedungen unter Beachtung der textlichen Festsetzung 2.3ff.
- 1.7.3 Je Symbol Baumanpflanzung sind Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann gegenüber den Vorgaben der Plankarte um bis zu 5 m versetzt werden.
- 1.7.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit klimaresistenten, standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten.
- 1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die vorhandenen Bäume und Gehölze im Plangebiet sind zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen (Artenliste 1) vorzunehmen. Artenlisten siehe Hinweis 4.1.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

- 2.1.1 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 gilt: Es sind Dachneigungen von 0° bis einschließlich 20° zulässig.
- 2.1.2 Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- 2.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 gilt: Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO:

- 2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz i.V.m. der Pflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Artenlisten, siehe Hinweis 4.1. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) sind nicht zulässig. Der Bodenabstand beträgt 15 cm.
- 2.2.2 Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

- 2.3.1 Werbeanlagen in Form von Leuchtwerbung, Blink- und Wechsellichtwerbung, Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

- 2.4.1 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Grünfläche anzulegen (Rasen, Pflanz- und Nutzbeet). Davon sind mindestens 30% der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Zur Artenauswahl siehe Artenliste. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Artenlisten siehe Hinweis 4.1.
- 2.4.2 Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4

HWG

- 3.1.1 Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung und WC-Spülung) zu nutzen. Hierzu ist eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 7 m³ einzurichten, davon müssen 4 m³ als Retention zur Verfügung stehen.

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

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
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 pyrausta – Wildbirne

Verwiesen wird auch auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt.“

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Genista tinctoria – Färberginster
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
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

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie

Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

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 tricus. – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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

4.2 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.

4.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen entlang der L 3481 sind gemäß § 23 HStrG in der Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand) nicht zulässig. Erst ab einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, können bauliche Anlagen errichtet werden. An die Bauverbotszone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

4.4 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lich in der gültigen Fassung.

4.5 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.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

4.6.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

4.6.2 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.

4.7 Brandschutz

In der Stadt Lich steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,0 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

4.8 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschaftspflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller sowie dem Ersteller zu unterzeichnen.

4.9 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).