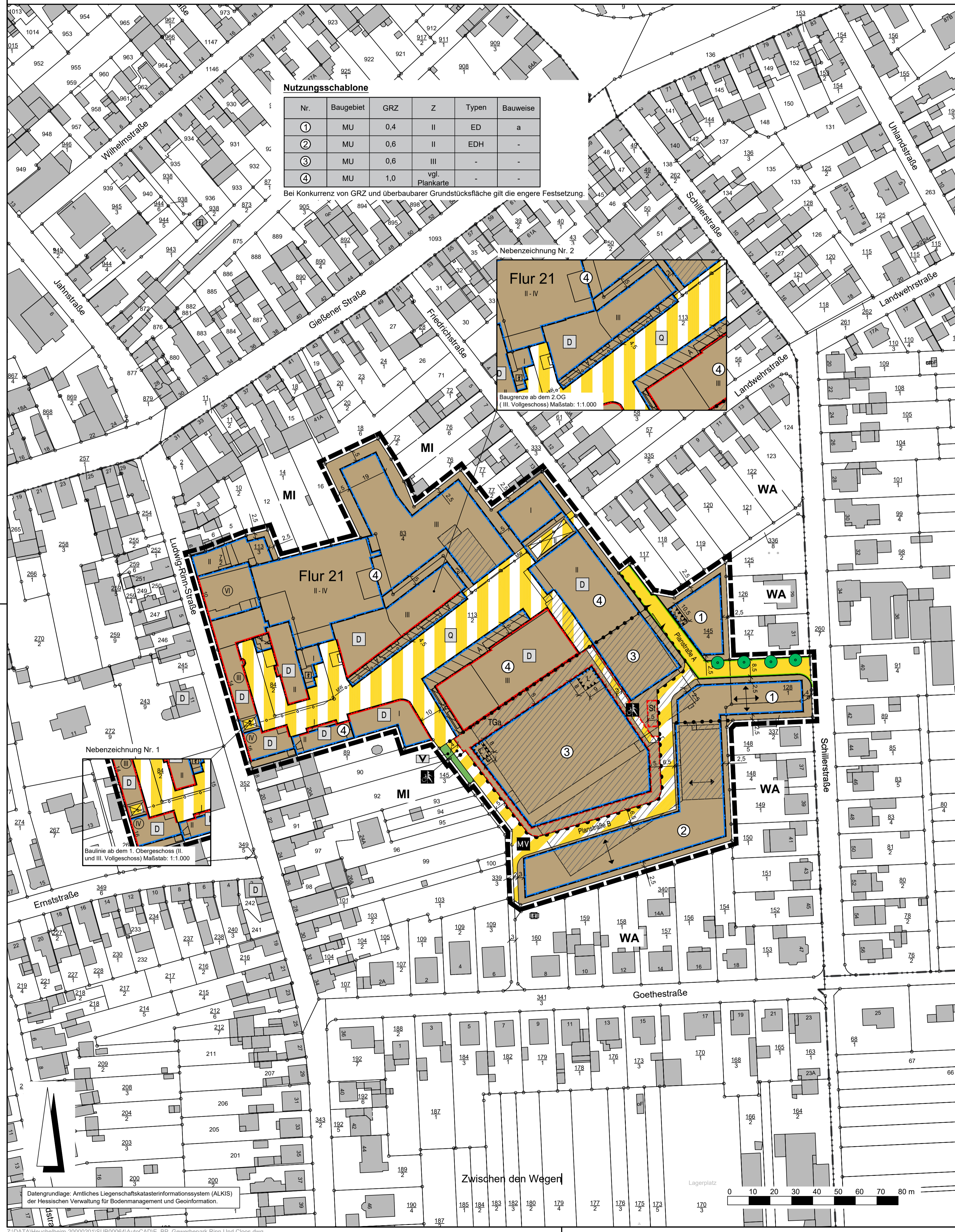


Gemeinde Heuchelheim (an der Lahn), Ortsteil Heuchelheim

Bebauungsplan Nr. 7 "Heuchelheim Ost" -

6. Änderung im Bereich "Gewerbepark Rinn & Cloos"



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).
Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen (außer Stomantankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.
S. 112 Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.
1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Für das Urbane Gebiet Nr. 3 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen und unterirdische Technikräume, bis zu einer GRZ-1,0 überschritten werden.
1.3 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.
1.4 Garageschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)
Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für das Urbane Gebiet Nr. 1 gilt die abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 14 m nicht überschreiten dürfen.
1.6 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.
1.7 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.7.1 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.
1.7.2 Überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der mit den zugehörigen Nutzungszwecken ausgewiesenen Flächen zulässig.
1.7.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
1.8 Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Geruchbelästigung sind bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der plangrafisch festgesetzten Fläche „J“, auf der ein Beurteilungspegel durch Geruchbelästigung von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Ein-Raum-Wohnungen, Pflegeeinrichtungen, Behinderungsbereichen und Boardinghäusern nicht zulässig.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen. Neben der abschirmenden Wirkung von Bauteilen können bei dem Nachweis auch weitere bauliche Maßnahmen wie hinterlüftete Glasfassaden, Prallscheiben, belüftete Kastenfenster, verglaste Laubengänge, Festverglasungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass vor öffentlichen Fenstern schutzbedürftige Räume eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Geruchbelästigung auf den nach der geltenden Fassung der TA Lärm für urbane Gebiete maßgeblichen Immissionswert in der Nacht erreicht wird.
Hinweis: Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.
1.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
1.9.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbäum ist dieser gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber dem zeichnerisch festgesetzten Standort parallel zu den Verkehrsflächen ist zulässig.
Artenliste (Artenempfehlung):
(Hochstämme, Mindestpflanzanzahl: 3xv., m. B., StU 25 - 30 cm)
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Corylus colurna - Buchahorn
Ginkgo biloba - Ginkgobaum
Prunus mahaleb - Feigenkirsche
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Platanus x hispanica - Ahornblättrige Platane
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine offene Pflanzweise anzulegende Baumscheibe von mindestens 6 m² und 12 m³ Volumen je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
1.9.2 Für das Urbane Gebiet Nr. 1 bis 3 gilt: Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 10° sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatschichten aus Kräutern und Gäsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einbringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzfolienbaus mind. 12 cm betragen. Zudem sind auf jeweils 35 % der realisierten begrünten Dachflächen ungetriggerte Klein- oder Sandflächen mit einzelnen Totholz-Elementen als Lebensraumstrukturen für geschützte Insektenarten einzutreten. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Aftskabine und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen.
1.9.3 Für das Urbane Gebiet Nr. 3 gilt: Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit einer Erdaufflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EDH Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung baulicher Anlagen (Fritzrichtung Hauptgebäude)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier:

MV Mischverkehrsfläche

Rad- und Fußweg

Quartiersplatz

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen

- Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegrünung

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

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- TGA Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Bestandsgebäude (geplanter Abriss)

Nachrichtliche Übernahmen

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- MW Mischwasserkanal (nicht eingemessen)

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 Stomantankstellen 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 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet Nr. 3 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen und unterirdische Technikräume, bis zu einer GRZ-1,0 überschritten werden.

1.3 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.

1.4 Garageschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

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

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

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

1.6 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.

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

1.7.1 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.
1.7.2 Überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der mit den zugehörigen Nutzungszwecken ausgewiesenen Flächen zulässig.
1.7.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.8 Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Geruchbelästigung sind bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der plangrafisch festgesetzten Fläche „J“, auf der ein Beurteilungspegel durch Geruchbelästigung von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Ein-Raum-Wohnungen, Pflegeeinrichtungen, Behinderungsbereichen und Boardinghäusern nicht zulässig.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen. Neben der abschirmenden Wirkung von Bauteilen können bei dem Nachweis auch weitere bauliche Maßnahmen wie hinterlüftete Glasfassaden, Prallscheiben, belüftete Kastenfenster, verglaste Laubengänge, Festverglasungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass vor öffentlichen Fenstern schutzbedürftige Räume eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Geruchbelästigung auf den nach der geltenden Fassung der TA Lärm für urbane Gebiete maßgeblichen Immissionswert in der Nacht erreicht wird.
Hinweis: Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

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

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

Artenliste (Artenempfehlung):

- (Hochstämme, Mindestpflanzanzahl: 3xv., m. B., StU 25 - 30 cm)
- Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Corylus colurna - Buchahorn
 - Ginkgo biloba - Ginkgobaum
 - Prunus mahaleb - Feigenkirsche
 - Quercus cerris - Zerreiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Platanus x hispanica - Ahornblättrige Platane
 - Sorbus aria - Echte Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winter-Linde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine offene Pflanzweise anzulegende Baumscheibe von mindestens 6 m² und 12 m³ Volumen je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.9.2 Für das Urbane Gebiet Nr. 1 bis 3 gilt: Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 10° sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatschichten aus Kräutern und Gäsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einbringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzfolienbaus mind. 12 cm betragen. Zudem sind auf jeweils 35 % der realisierten begrünten Dachflächen ungetriggerte Klein- oder Sandflächen mit einzelnen Totholz-Elementen als Lebensraumstrukturen für geschützte Insektenarten einzutreten. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Aftskabine und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen.
1.9.3 Für das Urbane Gebiet Nr. 3 gilt: Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit einer Erdaufflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

2 Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Die nachfolgenden baurechtlichen 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°. Dachendeckung sind in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze, 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 fach geneigte Dächer mit einer Neigung von ≤ 10°. Für überdachte Stellplätze, 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 große Farben in Anlehnung an die entsprechenden RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgrün), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 6005 (Signalblau) zulässig.

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 beweglichem Wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Akustische Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

2.3.2 Licht darf nicht an angrenzende Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendeblenden oder entsprechender Projektionstechnik 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. selbstleuchtende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m²) darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe (große Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

2.4 Werbeflyer und Fahnenmasten sind unzulässig.

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

Für das Urbane Gebiet Nr. 1 gilt die abweichende Bauweise: Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über angränzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestabstand 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 einzueinzelnen oder einzueinzelnen oder mit Laubhecken zu umplanzen und mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.6 Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.6.1 Die Grundstücksflächen, 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 Grundstücksflächen (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 4.1. Es gelten 1 Baum je 25 m² Grundstücksfläche oder 1 Strauch je 5 m² Grundstücksfläche.

2.6.3 Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig. Stein- oder Kessschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Verankerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Abweichung von der Stellplatzsetzung

(Festsetzung gemäß § 52 Abs. 2 HBO sowie § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Innerhalb des Urbanen Gebietes gelten die folgenden Regelungen abweichend von der Stellplatzsetzung in der jeweils geltenden Fassung der Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn:

- Wohngebäude:
 - Je Wohnung ist 1 Pkw-Stellplatz herzustellen.
 - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen:
 - Je 70 m² Nutzfläche ist 1 Pkw-Stellplatz herzustellen.
 - Gewerbliche Anlagen, einschließlich Handwerks- u. Industriebetriebe sowie Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungen- und Verkaufsstellen:
 - Je 100 m² Nutzfläche ist 1 Pkw-Stellplatz herzustellen.

Im Übrigen findet die Stellplatzsetzung der Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus colurna - Buchahorn
- Morus nigra - Schwarzer Maulbeerebaum
- Pyrus communis - Birne
- Platanus x hispanica - Ahornblättrige Platane
- Prunus mahaleb - Feigenkirsche
- Quercus cerris - Zerreiche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
- Sorbus aria - Echte Mehlbeere
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Taxus baccata - Europäische Eibe

Artenliste 2 (Straucher):

- Amygdalus ovalis - Gemeine Feiselbeere
- Buxus sempervirens - Buchahorn
- Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
- Corylus avellana - Hasel
- Eucalyptus europaea - Pfaffenkätzchen
- Fraxinus alba - Faulbaum
- Ligustrum vulgare - Schwarzer Holunder
- Ulmus laevis - Holger Schnaubell
- Viburnum opulus - Gemeiner Schnaubell

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):

- Clematis vitalba - Gew. Waldrebe
- Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt
- Hedera helix - Efeu
- Humulus lupulus - Hopfen

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

4.2 Stellplätze

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

4.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst das Firmengelände der ehem. Zigarettenfabrik Rinn & Cloos. Der Komplex besteht aus Verwaltungs- und Fabrikgebäuden, die zwischen 1898 und 1883 erbaut wurden und in Teilen in das Denkmalverzeichnis aufgenommen sind. Es handelt sich hierbei um Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDöSchG (Diese sind nachrichtlich in der Plankarte dargestellt). Auf die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit einer denkmalrechtlich-zurechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben wird hingewiesen. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDöSchG durch die Untere Denkmalbehörde genehmigungspflichtig. Dies gilt auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO).

4.4 Bodendenkmäler

Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (Schreiben, Stiergeräde, Skelettröhre) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund- und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

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 Altlasten und Bodenverunreinigungen

4.7.1 Für das Plangebiet liegt ein Eintrag in der Altlastenkarte unter der Nr. 531.007.010.001.031 mit dem Status altlastenverdächtige Fläche vor. Das Regierungspräsidium Gießen teilt mit Schreiben vom 20.02.2024 mit, dass der Standort insbesondere im Hinblick auf mögliche umweltrelevante Belastungen im Boden, der Bodenluft (BL) und im Grundwasser (GW) erkrankt wurde. Dabei wurden diverse Kontaminationen festgestellt, die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

4.7.2 Das Betriebsgelände des ehemaligen Zigaretten- und Tabakwarenherstellers Rinn & Cloos (1895-1992) in Heuchelheim, Ludwig-Rinn-Straße soll baulich umgestaltet und entwickelt werden. Hierzu ist der Rückbau von Grundstücksflächen auf dem Gelände erforderlich, teils historische Fabrikhallen vorgesehen. Aufgrund des Alters der abzubrechenden Gebäude (1930er - 80er Jahre) und deren langer Nutzungsdauer ist von baustoffimmanenten und nutzungsbedingten Schadstoffen im Gebäudebestand auszugehen. Im Rahmen einer Begehung wurden typische schadstoffverdächtige Baustoffe wie Asbest, KMF, PAK, PCB, Holzschutzmittel erfasst, beprobt und analysiert. Die Befunde wurden dokumentiert und bewertet sowie ein Schadstoffkataster mit Entsorgungs- und Schadstoffanforderungen erstellt.

4.7.3 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 ganztägig 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 Wochenstundenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganztägig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren 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) Gehölzschnitte 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 bezüht, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachteiliger Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung mit starker Bodenaustrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturlicht-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Durch Bewegungsmelder, Zeitschaltrelais oder Smart-Technologien sind die Beleuchtungen auf die Nutzungszeiten zu begrenzen. Die Lichtstrahlen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Beleuchtungsarten 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.

4.8.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glastonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² 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 Vogelgleichheit vermieden wird. Zur Vermeidung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

4.9 Artenschutz (speziell)
4.9.1 Innerhalb des Plangebietes sind drei Reviere des Mauereisbaues festgestellt worden, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes und der dortigen Bestandsbebauung befinden. Sofern die Bestandsgebäude nicht erhalten bleiben oder die Reviere von Baumaßnahmen betroffen sind, müssen die bestehenden Nistkästen erhalten und vor Beginn der Brutperiode, im Zeitraum vom 01.10.