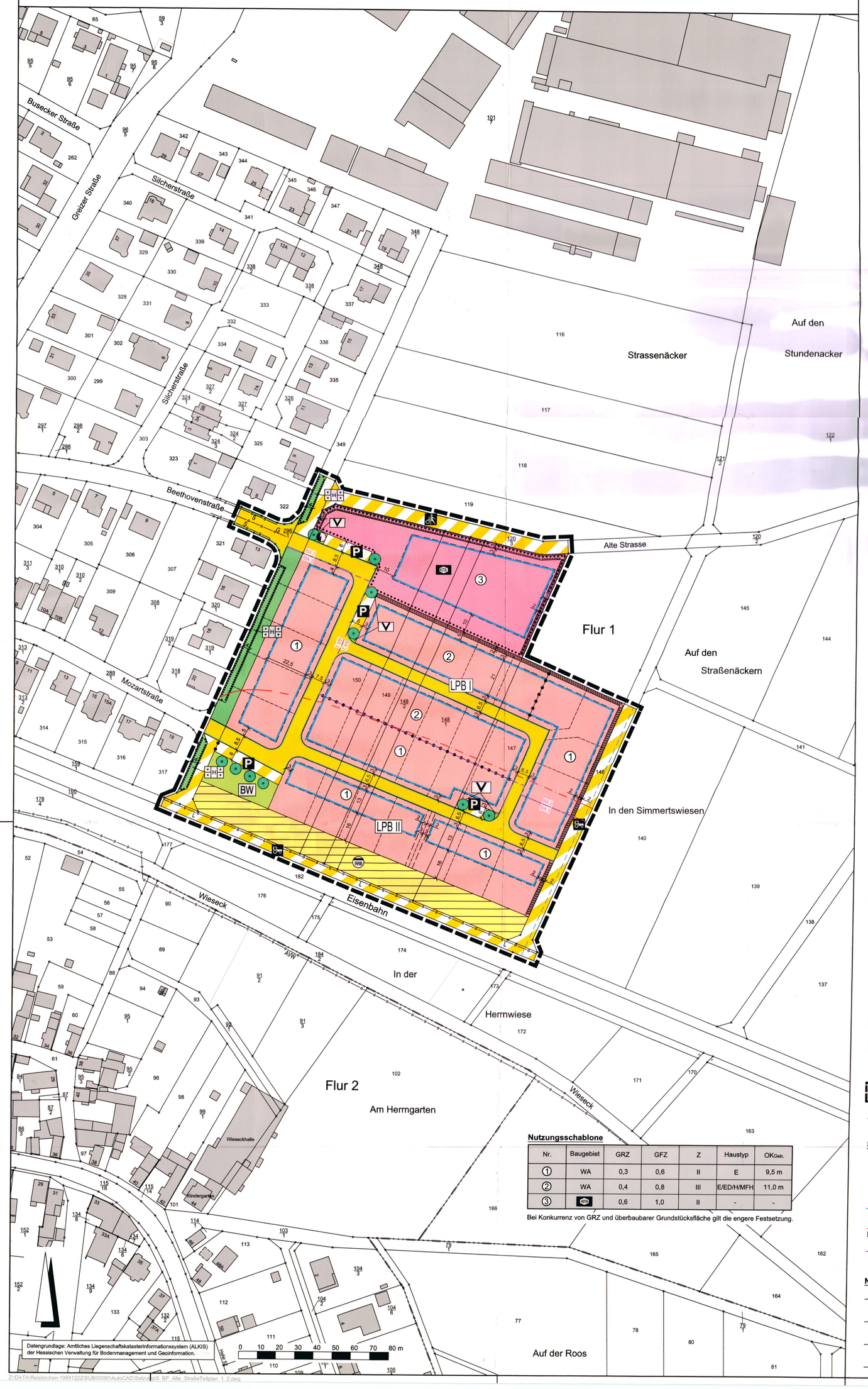
Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth

Bebauungsplan "Alte Straße"



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),

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

Katasterartliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 1 — Flurnummer

148 — 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:

OKGeb. — 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)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — Öffentliche Parkfläche

P — 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 Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

RRB — Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

BW — Blühwiese

V — 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

8 — Bemaßung (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Grabenverlauf (nicht eingemessen)

LP1 — Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung

BA 1 — Bauabschnitte (unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

L — Leitungsinfrastruktur der Götel GmbH (nicht eingemessen)

AWV — Hauptsammler des Abwasserverbandes Wiesecktal (nicht eingemessen)

S — Stromleitung der Mittelhessen Netz (nicht eingemessen)

G — Gasleitung der Mittelhessen Netz (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	OKGeb.
1	WA	0,3	0,6	II	E	9,5 m
2	WA	0,4	0,8	III	E/ED/H/MFH	11,0 m
3	[illegible]	0,6	1,0	II	-	-

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

1 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 „Winnerröder Straße" – 1.Änderung von 1988 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 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 Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 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 Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 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 Wohngebieten (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 Maßen sind einzuhalten.

1.4 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.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1 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.

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

1.6.1 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 Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.6.2 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 Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.6.3 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken

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

1.6.4 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Feldlerchenhabitat (siehe Teilplan 2/2)

1.6.5 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Ökokontomaßnahmen (siehe Teilplan 2/2)

1.6.6 *Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf* (Kindertagesstätte) ist für alle spiegelnden 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.

1.7 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.

1.8 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.

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

1.9.1 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 Artenauswahl.). Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, siehe Artenliste.

1.9.2 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.

1.9.3 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).

1.10 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 (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Die übrige Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr.1 HBO)

2.1.1 Für Hauptgebäude mit eingeschossiger Bauweise sind Zeltdächer, 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 extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden.

2.1.2 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 extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden.

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

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

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

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

2.2.1 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, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig (siehe Artenempfehlung).

2.2.2 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.

2.2.3 Für die Allgemeinen Wohngebieten (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.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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

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

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

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

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

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

4.1 Immissionsschutz (Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung)

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

4.1.2 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' w,ges =30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten u.a.

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_{AL} [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 Schutzbedürfnisses 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 Außenlärmpegel

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*
* Für Maßgebliche Außenlärmpegel 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.

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

4.2 Deutsche Bahn AG

Photovoltaik- bzw. Solaranalgen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.3 Götel GmbH

Im südlichen Plangebiet liegen Infrastrukturleitungen der Götel GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.4 Mittelhessen Netz GmbH

Im Plangebiet liegen Infrastrukturleitungen (Strom und Gas) der Mittelhessen Netz GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 RP Gießen Dez. 41.1 (Grundwasser, Wasserversorgung, Wasserbuch)

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs.2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs.1 WHG zu beachten.

4.8 RP Gießen Dez. 41.4 (Vorsorgender Bodenschutz)

Eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird empfohlen, weitere Hinweise siehe Begründung.

Es wird auf die Beachtung des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6-8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

4.9 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. 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.

4.10 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 (Ril) 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.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe 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 Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

4.11 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben. Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 belehren.

4.12 Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

4.13 Bergbau

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

4.14 Telekommunikationslinien

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

4.15 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 Hartriegel
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	-	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	-	Echter 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 26.06.2019
und 18.12.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.01.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.01.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.01.2020
bis einschließlich 10.02.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.10.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.10.2025
bis einschließlich 28.11.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 11.02.2026

Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt Reiskirchen.

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 26.03.2026

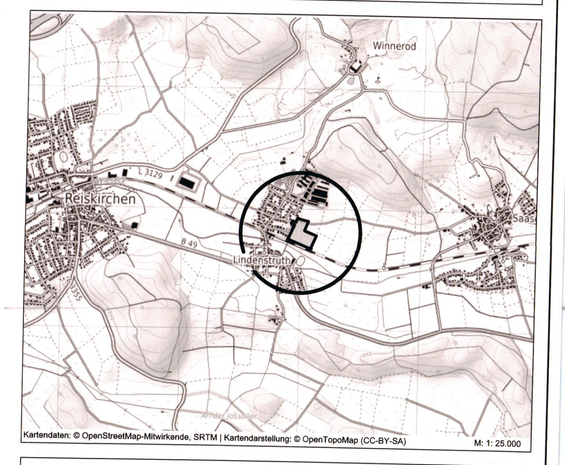
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15.05.2026

Reiskirchen, den 19.05.2026

Bürgermeister

Gemeinde Reiskirchen
Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan "Alte Straße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Teilplan 1/2

Satzung

Stand:	19.12.2019 17.10.2025 12.01.2026
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	19-3618