



LEBENDIG. OFFEN. LEBE

## STADT REINHEIM

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nordwest III“**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nordwest III“**

**Projekt-Nr.**

1933

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 28.02.2022

**Datum**

27.06.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01\_Satzungen
- 02\_Zeichnerischer Teil
- 03\_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04\_Begründung Teil 1
- 05\_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06\_Zusammenfassende Erklärung

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schalltechnisches Gutachten
- Bodengutachten
- Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange
- Auswirkungsanalyse nach § 11 BauNVO (Einzelhandel)
- Behandlung des Grundsatzbeschlusses zum Klimaschutz

# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)
- Hessische Bauordnung (HBO)

**jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.**

**STADT REINHEIM**

**01**

**Satzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nordwest III“**

# SATZUNGEN

## Stadt Reinheim



### Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

### „Nordwest III“

### Satzungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinheim hat am 19.07.2022

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- b) aufgrund von § 71 Abs. 1 und 3 der Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

in Verbindung mit § 5 der Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- den Bebauungsplan „Nordwest III“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nordwest III“

als Satzungen beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 27.06.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 27.06.2022,
2. dem Textteil (03, Seiten 1-19) mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2022.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 27.06.2022 und Anlagen.

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **§ 4 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Stadt Reinheim, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
(Manuel Feick, Bürgermeister)

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Reinheim, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
(Manuel Feick, Bürgermeister)



**STADT REINHEIM**

**02**

# **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nordwest III“**

**STADT REINHEIM**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nordwest III“**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	1
1.2 Mischgebiet.....	1
1.3 Gewerbegebiet .....	2
1.4 Sonstiges Sondergebiet „Baustoffhandel und Gartenmarkt“ .....	2
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Stellplätze, Garagen und Carports .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Zahl der Wohnungen .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Verkehrsflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>9. Versorgungsflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>6</b>
10.1 Ausgleichsmaßnahmen .....	6
10.2 Außenbeleuchtung.....	6
10.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	7
10.4 Versiegelungsgrad.....	7
10.5 Aufschüttungen.....	7
10.6 Sicherung des Oberbodens .....	7
10.7 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden .....	7
<b>11. Solarfestsetzung .....</b>	<b>7</b>
<b>12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....</b>	<b>8</b>
<b>13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>11</b>

<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>12</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b> .....	<b>12</b>
1.1. Dachgestaltung .....	12
1.2. Fassadengestaltung .....	13
<b>2. Werbeanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Versorgungsleitungen</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Grundstücksgestaltung</b> .....	<b>14</b>
4.1. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern .....	14
4.2. Einfriedungen.....	14
4.3. Vorgartenbereiche .....	15
<b>5. Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Umgang mit Niederschlagswasser</b> .....	<b>15</b>
<b>HINWEISE</b> .....	<b>16</b>
<b>1. Artenschutz bei Baumaßnahmen</b> .....	<b>16</b>
<b>2. Vogelschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>3. Baustellennebenflächen</b> .....	<b>17</b>
<b>4. Gerätenutzung</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Bodenschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Austritt wassergefährdender Stoffe</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Bodenfunde</b> .....	<b>18</b>
<b>10. Fahrradstellplätze</b> .....	<b>18</b>
<b>11. Schottergärten</b> .....	<b>18</b>
<b>12. Baumpflanzungen an Leitungstrassen</b> .....	<b>18</b>
<b>13. Wasserschutzgebiet</b> .....	<b>18</b>
<b>14. Umgang mit Regenwasser</b> .....	<b>19</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Mischgebiet

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### 1.3 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, nicht eigenständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebseigene Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnnutzungen,
- Vergnügungsstätten,
- eigenständige Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- zentrenrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme von untergeordnetem Handel von vor Ort produzierten Waren,
- Tankstellen mit Ausnahme betriebseigener Tankstellen.

### 1.4 Sonstiges Sondergebiet „Baustoffhandel und Gartenmarkt“

§ 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Marktes mit Baustoffen und Gartenmarktsortimenten.

Die Verkaufsfläche für den Markt wird insgesamt auf 7.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur im folgend genannten Umfang zulässig.

Die Verkaufsfläche gliedert sich wie folgt:

Reine Baustoffsortimente	4.500 m <sup>2</sup>
Sortimente, die sowohl bau- und gartenmarktspezifisch sind wie auch dem reinen Baustoffhandel zugerechnet werden können	3.000 m <sup>2</sup>
<i>Davon Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	<i>150 m<sup>2</sup></i>

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Außengelände nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (Hmax), sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Eine flächige Bodenabdeckung über Folie, Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die festgesetzte GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen.
- (3) Die maximale Höhe von Garagen und Nebenanlagen im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet wird mit 3,5 m festgesetzt.
- (4) Die maximale Höhe von Garagen und Nebenanlagen im Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Sondergebiet wird mit 5,0 m festgesetzt.
- (5) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Geländeoberfläche gemäß Höhenangaben und Höhenlinien im zeichnerischen Teil auf Höhe der rechnerischen Gebäudemitte. Die maßgebliche Geländehöhe ist aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Vermessungspunkten zu interpolieren.

- (6) Die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

Doppelhäuser sind 2-geschossig zu errichten. Ausnahmen hiervon sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Geschossigkeit zulässig, soweit die Doppelhaushälften aufeinander abgestimmt mit einer einheitlichen Geschossigkeit errichtet werden.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

- a abweichende Bauweise

im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) An der Einfahrtseite von Garagen und Carports ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.



## **6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

- (1) Nebenanlagen wie im Sinne von § 14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Die unter (1) genannten Nebenanlagen umfassen explizit auch Anlagen wie gemeinsame Energiespeicher / Quartierspeicher.
- (3) Im Wohngebiet ist maximal eine Geräte-/ Gartenhütte pro Baugrundstück zulässig.

## **7. Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## **8. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg und Geh- und Radweg, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zufahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes, wie z.B. Transformatorstationen, zulässig.

## **9. Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- (1) Die Versorgungsfläche Strom dient der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Strom.

## 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 10.1 Ausgleichsmaßnahmen

#### **Flächige Ersatzpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Maßnahme A-2)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenflächen mit der Signatur „1“ sowie auf den Flurstücken 8/1, 9/1, Flur 011 sind flächige Ersatzpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Punkt 5.3 zu entnehmen. Für die Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

#### **Ersatzhabitate Feldlerche und Rebhuhn (Maßnahme A-1<sub>CEF</sub>)**

Auf den Flurstücken Nr. 5, 16 und 51 der Gemarkung Rheinheim sind Ersatzhabitate für Feldlerche und Rebhuhn herzustellen (CEF-Maßnahme). Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Punkt 5.3 zu entnehmen. Für die Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung sowie die Begleitung durch einen durch einen sachkundigen Ornithologen/Faunisten erforderlich.

#### **Beweidungskonzept Reinheimer Teich Süd**

Die Wertverluste für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt können im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden, es verbleibt ein Kompensationsdefizit von rd. 564.328 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird durch die Ausgleichsmaßnahme „Beweidungskonzept Reinheimer Teich Süd“ komplett ausgeglichen, siehe Anlage I zur Begründung Teil 2 – Umweltbericht.

#### **Erhalt der Frischwiese und der Gehölzstrukturen entlang der B 38 (Maßnahme V-13)**

Die Frischwiese und die Gehölze im Bereich der Maßnahmenflächen mit der Signatur „2“ sind durch ein- bis zweischürige Mahd sowie einer angepasste Gehölzpflege zu erhalten. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Punkt 5.1 zu entnehmen.

### 10.2 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden.

### **10.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten.

### **10.4 Versiegelungsgrad**

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Zugänge, Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, ebenerdige PKW- Stellplätze sowie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen, wenn dies wasserwirtschaftlich möglich ist. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

### **10.5 Aufschüttungen**

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

### **10.6 Sicherung des Oberbodens**

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschieben und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

### **10.7 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden**

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

## **11. Solarfestsetzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

- (1) Im Gewerbegebiet und Sondergebiet sind Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- (2)

## 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Innerhalb der Baufelder sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten im Anhang 4.1.1 bis 4.2.3. des beigefügten Schallgutachtens zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel am Tag in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden stockwerkbezogen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1, Juli 2016 i.V.m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 der DIN 4109-1 wie folgt:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

In Räumen, die vor der in der Themenkarte gekennzeichneten roten Linie liegen und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 50 dB(A) beträgt.

- (2) Im Gewerbe- und Sondergebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK,Tag/Nacht\ TF\ II} = 62 / 39\ \text{dB(A)/m}^2,$$

$$L_{EK,Tag/Nacht\ TF\ III} = 58 / 38\ \text{dB(A)/m}^2,$$

$$L_{EK,Tag/Nacht\ TF\ IV} = 59 / 38\ \text{dB(A)/m}^2,$$

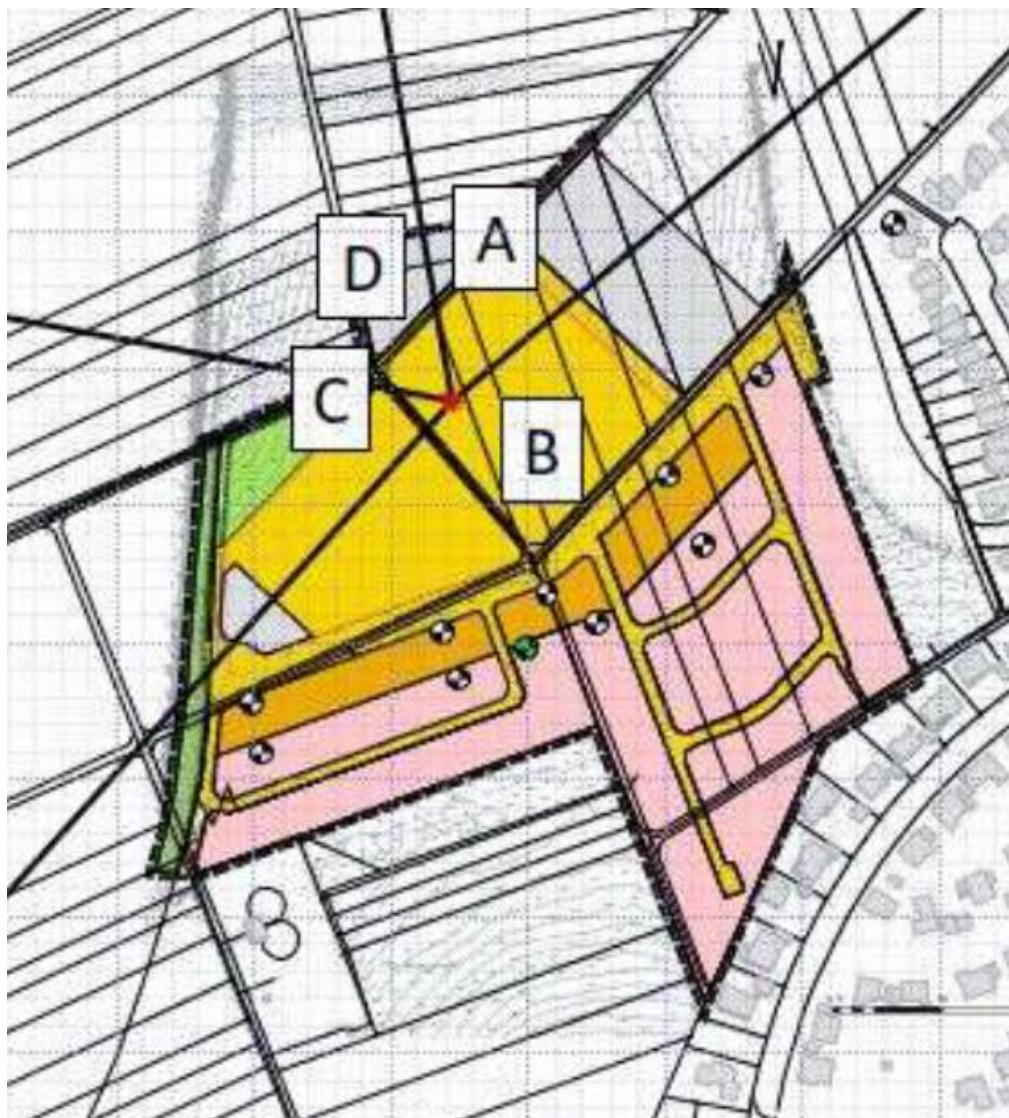
$$L_{EK,Tag/Nacht\ TF\ V} = 62 / 41\ \text{dB(A)/m}^2.$$

Darstellung der Teilflächen (TF)



Für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf das Emissionskontingent um in nachfolgender Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente erhöht werden.

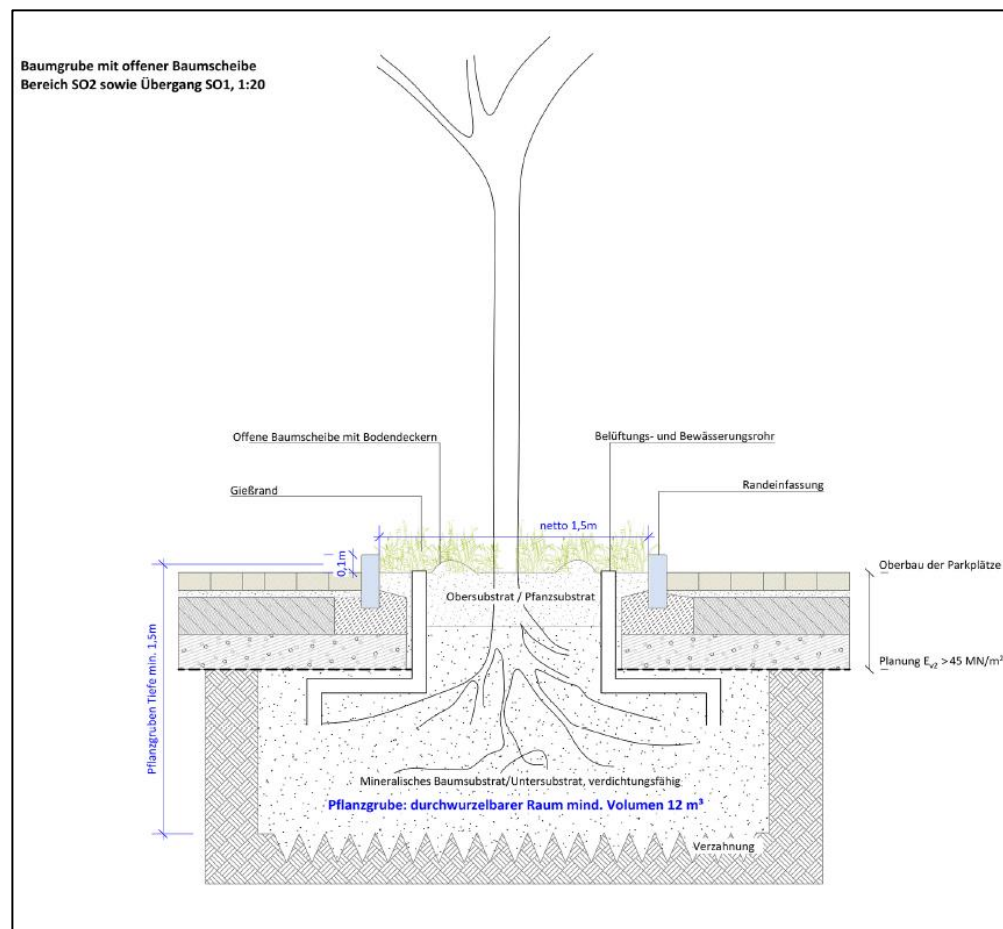
Sektor	L <sub>EK, zus</sub> [dB(A)]	
	Tags	Nachts
A	13	8
B	0	0
C	26	22
D	19	14



## 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Im Sondergebiet ist pro 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Baumarten- und -sortenauswahl von Bäumen im öffentlichen und privaten Verkehrsraum hat unter Berücksichtigung der besonderen Standortanforderungen zu erfolgen, siehe hierzu die aktuelle Straßenbaumliste (GALK e.V., 2017). Für diese Baumpflanzungen gelten folgende Mindestanforderungen: StU 18/20 cm, mind. 3x verpflanzt, aus weitem Stand, Pflanzgrube mit mind. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum gem. folgender Systemskizze:



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 91 HBO (Hessische Bauordnung)

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO

### 1.1. Dachgestaltung

(1) Im Wohngebiet gilt:

- a) Bei zweigeschossiger Bauweise darf der Kniestock maximal 0,3 m betragen.

(2) Im Wohngebiet und Mischgebiet gilt:

- a) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- b) Doppelhäuser sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° zu errichten. Ausnahmen hiervon sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachneigungen zulässig, soweit die Doppelhaushälften aufeinander abgestimmt mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.
- c) Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
- d) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- e) Glasierte, reflektierende oder blendende sowie schwarze Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

(3) Im Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet gilt:

- a) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- b) Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
- c) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.

(4) Im Sondergebiet gilt:



- a) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- b) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.

## 1.2. Fassadengestaltung

- (1) Klinkerfassaden sind unzulässig.
- (2) Für die Außenfassade der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen im Wohngebiet und Mischgebiet sind ausschließlich Pastellfarben im Spektrum Weiss, Grau, Gelb, Blau und Braun zulässig.

## 2. Werbeanlagen

§ 91 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Im Wohngebiet und Mischgebiet sind Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Im Wohngebiet und Mischgebiet sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Im Wohngebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden mit max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Gebäude ist max. eine Werbeanlage zulässig.
- (4) Im Mischgebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden mit max. 3,0 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Gebäude sind max. zwei Werbeanlagen zulässig.
- (5) Im Sondergebiet, im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ist maximal 1 freistehende Werbeanlagen pro Betrieb mit einer Werbefläche von jeweils max. 3 m<sup>2</sup> zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.
- (6) Im Sondergebiet, im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden an max. 2 Gebäudeseiten mit jeweils max. 6,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- (7) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- (8) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## 3. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 HBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 4. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 HBO

### 4.1. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Modellierung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken sind zulässig, soweit sie zur Nivellierung des Baugrundstückes dienen. Die Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen wird nicht beschränkt. Ausschüttungen und Abgrabungen über 30 m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig.
- (2) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern innerhalb der Abstandsflächen zu Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über bzw. unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Sind größere Geländesprünge abzufangen, so muss dies außerhalb der Abstandsflächen erfolgen. Die Veränderung des Geländes darf hierbei maximal 1,0 m Höhenunterschied pro 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze betragen.
- (3) Von Punkt 4.1 (2) kann, bei gegenseitigem Einverständnis der benachbarten Grundstückseigentümer, abgewichen werden.

### 4.2. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen im Wohngebiet und im Mischgebiet darf entlang von Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,70 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen. Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfriedung.
- (2) Wenn keine Verkehrsflächen anschließen, darf die Höhe der Einfriedungen im Wohngebiet und im Mischgebiet eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten. Sofern die Einfriedungen auf einer Stützmauer errichtet werden, darf die maximale Höhe der Einfriedung inklusive Stützmauer mit dem angerechneten Anteil der Stützmauer um 0,5 m überschritten werden. Bezugspunkt ist jeweils die Höhe des anliegenden bestehenden Geländes.
- (3) Von Punkt 4.2 (2) kann, bei gegenseitigem Einverständnis der benachbarten Grundstückseigentümer, abgewichen werden.

### **4.3. Vorgartenbereiche**

- (1) Die Vorgartenbereiche im Wohngebiet dürfen zu maximal 50 % versiegelt werden. Versiegelungen dürfen nur in Form von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen erfolgen.

## **5. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Reinheim, in Kraft getreten am 05.07.2019, mit Ausnahme des reduzierten Stellplatznachweises zu „Gebäuden mit Altenwohnungen“ unter Punkt 1.4 der Anlage 1 der o.g. Satzung.

## **6. Umgang mit Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und gedrosselt einzuleiten.
- (2) Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken in die öffentlichen Bewirtschaftungsanlagen auf 8 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.

# HINWEISE

## 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## 2. Vogelschutz

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Da bei Baumaßnahmen immer der Artenschutz und somit auch das Tötungsverbot bedrohter Arten zu berücksichtigen ist, gelten somit entsprechende Vorgaben unabhängig.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) zur Reduzierung von Spiegelungen. Eine dadurch entstehende Durchsicht ist durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster zu vermindern.
- Ausschließliche Verwendung der hochwirksamen Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum).

Einzelne Greifvogel-Silhouetten Fenstern sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzbehörde <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

### **3. Baustellennebenflächen**

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

### **4. Gerätenutzung**

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

### **5. Beseitigung von Gehölzstrukturen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die Baufeldräumung sowie erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorzunehmen, d.h. zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

### **6. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **7. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls**

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

## 8. Austritt wassergefährdender Stoffe

Beim Austritt von wassergefährdenden Stoffen ist zuständige Polizeibehörde bzw. die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

## 9. Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. 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)."

## 10. Fahrradstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen vom 14.05.2020, gültig ab 01.11.2020.

## 11. Schottergärten

Gemäß § 8 Abs. 1 HBO sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig, da sie keine andere zulässige Verwendung darstellen.

## 12. Baumpflanzungen an Leitungstrassen

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

## 13. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I – XIII“ des

ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

## **14. Umgang mit Regenwasser**

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser z.B. in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.).