

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN RH 19 „IN DER STRIED“**

- **VORENTWURF** -

Die Gemeinde Reichelsheim erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

die 7. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> sowie dieser Nutzung dienende bauliche Anlagen zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich Sortimente des Grund- und Nahversorgungsbedarfs für den täglichen Bedarf (vgl. Sortimentsliste gemäß Festsetzung § 1 Abs. 3) zulässig. Betriebe dürfen auf bis zu 10% der zulässigen Verkaufsfläche ein zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Randsortiment anbieten. Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.
- (3) Sortimentsliste gemäß Regionalplan Südhessen 2010

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<b>Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf</b>	<b>Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel, Getränke</li> <li>• Drogerie, Pharmazeutika</li> <li>• Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Schnittblumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</li> <li>• Baby- und Kinderartikel</li> <li>• Sanitätswaren, Parfümerie</li> <li>• Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>• Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)</li> <li>• Foto, Video, Optik, Akustik</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</li> <li>• Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Waffen und Jagdbedarf</li> <li>• Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Büromöbel und -maschinen</li> <li>• Erde, Torf</li> <li>• Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke und Tapeten</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial, Heizung, Öfen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden, Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> </ul>

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</li><li>• Elektroklein- und -großgeräte</li></ul>	

- (4) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zudem Abholstationen für Pakete (Packstationen) mit einer Gesamtlänge von 6 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m über anstehendem Gelände allgemein zulässig, allerdings nicht in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximale Oberkante der Gebäude, d.h. die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung, ohne technische Aufbauten), ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
- (2) Technische Aufbauten dürfen die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind. Die Grundfläche der Dachaufbauten darf maximal 20% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## § 3 Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des § 6 HBO angeordnet.
- (3) Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von § 6 HBO auf 0,2 H, mindestens 3 m festgesetzt.

## § 4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon ist ein Werbeschild sowie Einfriedungen (vgl. Festsetzung § 6 und § 7).

## § 5 Wasserabfluss, Versickerung

- (1) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit technisch möglich – auf dem Grundstück zu versickern.
- (2) Alternativ kann das Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundstücken genutzt werden.
- (3) Stellplätze und Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Der Wasserabfluss von diesen Flächen ist möglichst seitlich über mit Oberboden bewachsenen

Versickerungsmulden zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

## **§ 6 Örtliche Bauvorschriften**

- (1) Es sind Sattel-, Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig.
- (2) Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in gedeckten Farben auszuführen. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.
- (3) Die Gaubenformen auf einem Dach müssen einheitlich sein.
- (4) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständering bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- (5) Die Fassaden sind in hellen Farben (Remissionswerte 30-80) zu gestalten. Spiegelnde und glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrern auf den umliegenden Straßen nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mindestens 50 cm unter der Gebäudeoberkante anzubringen.

Es ist die Aufstellung von maximal zwei Werbemasten bzw. -schildern auf dem Baugrundstück mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig, vgl. Festsetzung § 4 Abs. 2.

Leuchtwerbung in greller, blendender Form, als Blink- oder Laufschrift bzw. -zeichen sowie das helle Anstrahlen von Gebäudefassaden und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

## **§ 7 Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen sind ohne umlaufenden Zaunsockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig und als Holzzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen. Mauern oder Gabionen als Einfriedung oder Sichtschutz sind nicht zulässig.

## **§ 8 Grünordnung**

- (1) Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 5% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
- (2) Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind entsprechend Festsetzung § 8 Abs. 3 zu ersetzen. Vom Standort kann bei einer Ersatzpflanzung geringfügig abgewichen werden.
- (3) Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Erhaltenswerte Bestandsbäume bzw. die gemäß Festsetzung § 8 Abs. 2 zu erhaltenden Bäume können angerechnet werden.

Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann innerhalb der Sondergebietsfläche frei gewählt werden. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume, von deren Standort nur geringfügig abgewichen werden darf.

- (4) Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12 m<sup>3</sup> zertifiziertes tragfähiges Baums substrat zu verwenden.
- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser

Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

- (6) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (7) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der Gehölzbestand mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln sowie bei Bedarf zu ergänzen.

## **§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:  
Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m<sup>2</sup> entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind beim Einsatz von künstlichen Lichtquellen auf Freiflächen Lampen mit LEDs zu verwenden. Leuchtmittel mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K sind nicht zulässig. Durch Einsatz von Blenden ist Streulicht nach oben zu vermeiden. Die Leuchtreichweite ist auf den zwingend zu beleuchtenden Bereich zu beschränken. Eine Beleuchtung der umliegenden Freibereiche ist zu vermeiden. Der Leuchtwinkel ist auf 45° nach unten zu beschränken.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **Hinweise**

### **Altlasten**

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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### **Artenschutz**

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.

### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.