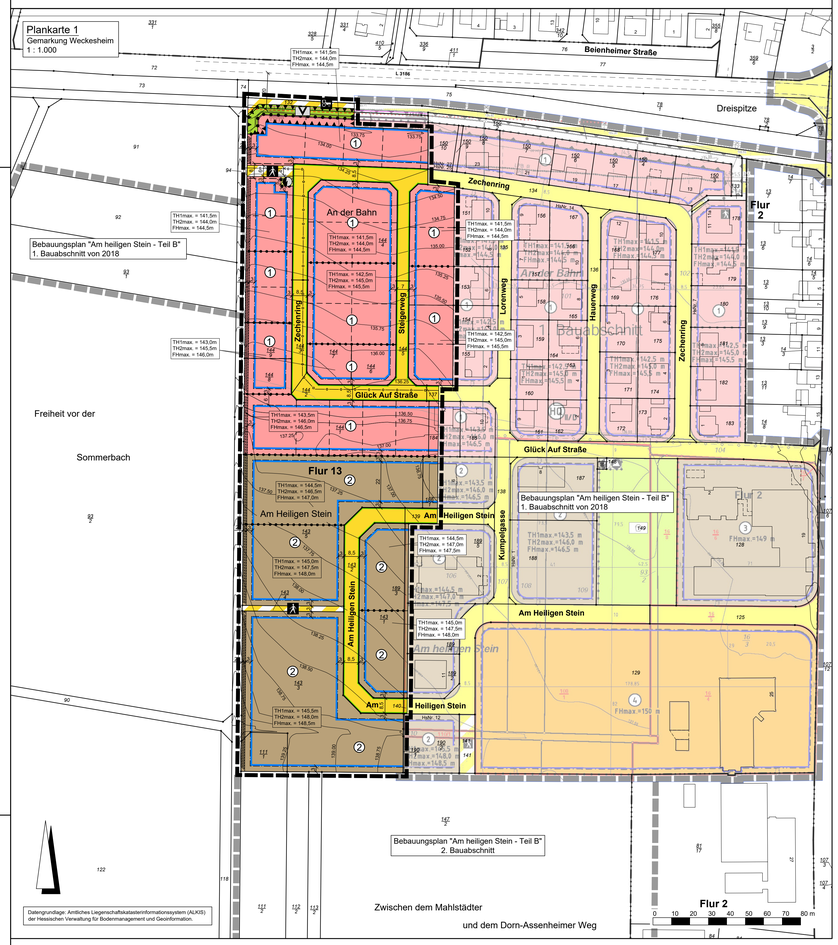
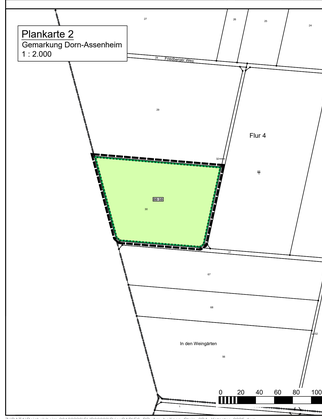
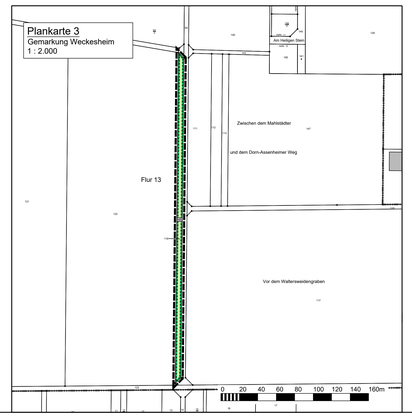
Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B"

3. Bauabschnitt







Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32),

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

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Flur 13 — Flurnummer
- 98 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- THmax. — Maximale Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut)
- FHmax. — Maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation) (geplant)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Stromkabel (20kV) (geplant) - nicht eingemessen

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün

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

- BB SB — Entwicklungsziel: Bunt- und Schwarzbrache (CEF Maßnahme Feldlerche und Rebhuhn)
- NS — Entwicklungsziel: Nachsaat und Installation von Singwarten (Grauammer)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Reichelsheim zu belastende Flächen
- Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG
- 6 / 4 — Bemaßung (verbindlich)
- 138.75 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (m ü NHN)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Böschung (angedeutet unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	0,6	II	o	ED
2	MI	0,6	1,2	II	o	-

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.2.1 Die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.1.2.2 Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet 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, einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.2 Die maximal zulässige Traufe und Firsthöhe wird durch differenzierte Eintragungen in der Planzeichnung in Metern ü. NHN festgesetzt.

1.2.3 Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen (TH1):

Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut bzw. bei einem Flachdach die Oberkante Attika.

1.2.4 Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (TH2):

Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses, auch wenn dieses kein Vollgeschoss ist bzw. bei einem Flachdach die Oberkante Attika.

1.2.5 Bei Zwerchhäusern/-giebeln ist die Festsetzung zur Traufhöhe nicht anzuwenden.

1.2.6 Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen dem obersten Punkt des Gebäudes bzw. der Dachkonstruktion.

1.2.7 Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschoss und Flachdach der Oberkante Attika, ansonsten gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.8 Die Oberkante der Schallschutzanlage beträgt 136,9m über NN.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

1.3.1 Geschlossene Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind mit einem Mindestabstand von 3 m zur einschließenden Straße zu errichten.

1.3.2 Carports (offene Garagen mit einem Offnungsanteil der Seitenwände von mindestens 60%), Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht zulässigen Maße einhalten. Innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße hin sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahme: Lärmschutzwall/-wand.

1.3.3 Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je acht Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

1.3.4 Je Grundstück dürfen maximal drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen im/in den straßenseitigen Bereichen sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden können, die Zufahrtsbreite darf dabei 6 m nicht überschreiten. Bei ergänzenden Stellplätzen gilt, dass die Stellplätze ab einer Anzahl von vier über eine Zufahrt anzufahren sind. Stellplätze in Längsaufstellung sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von der Straße her anfahrbar sind.

1.3.5 Stellplätze, die über eine (gemeinschaftliche) Zufahrt anzufahren sind, sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straße anzuordnen. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

1.4 Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

1.4.1.1 Je 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

1.4.1.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

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

1.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Im Mischgebiet kann ausnahmsweise aus betriebstechnischen Gründen (Gründen der Betriebssicherheit, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) von einer wasserdurchlässigen Befestigung der Fläche abgesehen werden.

1.5.2 Bei der Begrünung der den Bahnanlagen zugewandten Seite des Lärmschutzwalls ist eine Blumenraseneinmischung aus regionaltypischen Wildsaatgut zu verwenden.

1.5.3 Bei Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden. Empfehlungen siehe Artenliste.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

1.6.1 Als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Ausweisung der öffentlichen Erschließungsstraßen, des Allg. Wohngebietes und des Mischgebietes wird die Ökokontomaßnahme „Renaturierung Ortenberggraben" (Az.: 021.4-1208-18464/23) mit 177.009 Biotopwertpunkten (BWP) zugeordnet.

1.6.2 Als weiteren Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden Flächen in der Gemarkung Heuchelheim, Flur 6, Flurstück 9 mit 115.857 BWP zugeordnet (Extensivierung Grünland und Artenschutz für die Grauammer, Ökokontomaßnahme - Az.: 021.5-1169-20266/25).

1.6.3 Als Ersatzmaßnahme für den artenschutzrechtlichen Eingriff mit Auswirkungen auf die Feldlerche und Rebhuhn wird die CEF-Maßnahme mit 115.005 BWP (Plankarte 2) Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 4, Flst. 30 (Hinweis: Die Flächen und Maßnahmen sind bereits hergestellt) und für die Grauammer die Fläche in der Gemarkung Weckesheim, Flur 13, Flurstück 118 zugeordnet (Plankarte 3).

1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Stadt Reichelsheim festgesetzt (Breite 8,0m). Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Grünflächen oder Pkw-Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrten ist zulässig.

1.8 Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO)

1.8.1 Gemäß Planzeichnung ist eine Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) zu errichten. Die Oberkante der Schallschutzanlage beträgt 136,9m über NN.

1.8.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LBP) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 erfüllen:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):

- in den beiden nördlichen Baureihen 1. und 2. OG: LPB IV
- auf allen anderen Flächen: LPB III

Für alle Schlafräume in den beiden nördlichsten Baureihen sowie für Schlafräume mit Ausrichtung nach Norden der dritten Baureihe sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

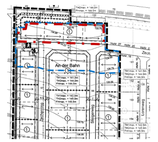
Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gilt:

- in der nördlichsten Baureihe 1. und 2. OG: LPB IV
- auf allen anderen Flächen: LPB III

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R' w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderungen ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

1.8.3 Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der baurechtlichen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Bestimmungen eingeführt worden sind und diesen Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

1.8.4 Lärmpegelbereiche IV und III:



1.9 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Die Nutzung ist zulässig, sobald die Schallschutzanlage (vgl. 1.8.1) errichtet worden ist.

1.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Es ist ein Gehölzstreifen aus gebietstypischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Es gilt je 4m² einen einheimischen standortgerechten Strauch zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenauswahl 4.1.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gebäudegestalt gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°.

2.1.2 Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer.

2.1.3 Die Firstrichtung des Daches in Verbindung mit der Dachneigung ist so zu wählen, dass die Montage von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie möglich ist.

2.1.4 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Zulässig sind für flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° auch Metalldächer. Zulässig sind bei Terrassenüberdachungen, Vordächer und Wintergärten, auch Glasdächer.

2.1.5 Gauben und sonstige Dachaufbauten sind in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand (Rohbaumaß) zu errichten. Sie sind in Material, Farbe und Gestaltung an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

2.1.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2/3 der Hauptfassade zulässig. Die Firstoberkante der Zwerchhäuser / -giebel darf den First des Hauptdaches nicht übersteigen.

2.1.7 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

2.1.8 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

2.2 Pkw-Stellplätze gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

2.3.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nichtselbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Weiterhin unzulässig ist Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen. Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Pylonen auf Dachflächen sind unzulässig.

2.3.3 Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3.4 Pylone dürfen eine Höhe von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2.3.5 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2.3.6 Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

2.4 Grundstücksfreiflächen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. (vgl. Empfehlung Artenauswahl). Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen können hier angerechnet werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

3 Wasserrechtliche Festsetzung

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Garten-/Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Je Grundstück ist eine Zisterne mit einer Kapazität von mindestens 5.000 l (5 m³) zu errichten.

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

4.1 Empfehlung Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hei., 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Rotbuche - Fagus sylvatica
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyraster
Eberesche - Sorbus aucuparia
Salweide - Salix caprea

Sträucher:

Hainbuche - Carpinus betulus
Schwarzdorn - Prunus spinosa
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna / laevigata
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Frangula alnus

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche - Cornus mas
Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
Sommerflieder - Buddleja davidii
Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
Deutzie - Deutzia hybrida
Zaubernuss - Hamamelis mollis
Flieder - Syringa vulgari
Hortensie - Hydrangea macrophylla
Sommerspiere - Spiraea bumalda
Weigelie - Weigela florida
Mispel - Mespilus germanica
Blauregen - Wisteria sinensis

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe - Achillea millefolium
Kornblume - Centaurea cyanus
Habichtskraut - Hieracium pilosella
Fingerkraut - Potentilla verna
Wilder Majoran - Origanum vulgare
Thymian - Thymus serpyllum

Sedum-Arten:

Weißer Mauerpfeffer - Sedum album
Fetthenne - Sedum floriferum
Mongolen-Sedum - Sedum hybridum
Tripmadam - Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer - Sedum sexangulare
Teppich-Sedum - Sedum spurium
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebietes liegen insgesamt drei Fundstellen, die Bodendenkmäler aus der Jungsteinzeit bzw. dem frühen Mittelalter repräsentieren. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs.2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Es ist deshalb geboten so schnell wie möglich bauvorgreifende archäologische Grabungen durchzuführen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind daher archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises durchzuführen

4.3 Artenschutz

4.3.1 Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. 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:

4.3.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 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.

4.3.3 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

4.3.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird für die Außenbeleuchtung empfohlen, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

4.3.5 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Bristungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen. Glasflassaden über 20m² sind nach § 37 HeNatG unzulässig.

4.4 Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die Nutzung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken sind die Anlagen nach den einschlägigen Regeln auszuführen.

4.5 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I und II sowie in der quantitativen Schutzzone B-neu des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929), und in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (StAnz. 48/84 S. 2352 und StAnz. 30/88 S. 1678). Die Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.6 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfftätig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die begrünten Flächen und die Art der Begrünung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen.

4.7 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

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

4.8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

4.9 Deutsche Bahn AG

Für die nördlichen Baugrundstücke im Bereich des Lärmschutzwalles gilt:

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gepruft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Im Plangebiet befinden sich TK-Kabel oder TK-Anlagen der Deutschen Bahn AG. An der Strecke 3741 verläuft die Kabeltrasse des Streckenfernmeldekabels F36777 und eines 10" Fernmeldedahnhofskabel. Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

4.10 OVAG Netz GmbH

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20kV-und 0,4 kV-Versorgungsanlagen der OVAG Netz vorhanden. Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

4.11 RP Darmstadt Dez. Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Anmerkung Stadt Reichelsheim: Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist sehr stark eingeschränkt. Im 1. Bauabschnitt des B-Plan „Am heiligen Stein – Teil B" lagen Hinweise zu Schichtenwasser und hohen Grundwasserständen vor. Daher wird empfohlen bei Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

4.12 RP Darmstadt Dez. Nachsorgender 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 unverzüglich der zuständigen Behörde, RP Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ___.___._____

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

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

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

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

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Reichelsheim, den ___.___._____

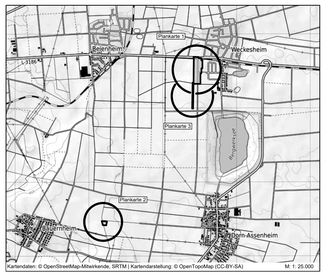
_____
Bürgermeisterin

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

Reichelsheim, den ___.___._____

_____
Bürgermeisterin

Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim
Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B"
3. Bauabschnitt



Kartendaten: © OpenStreetMap