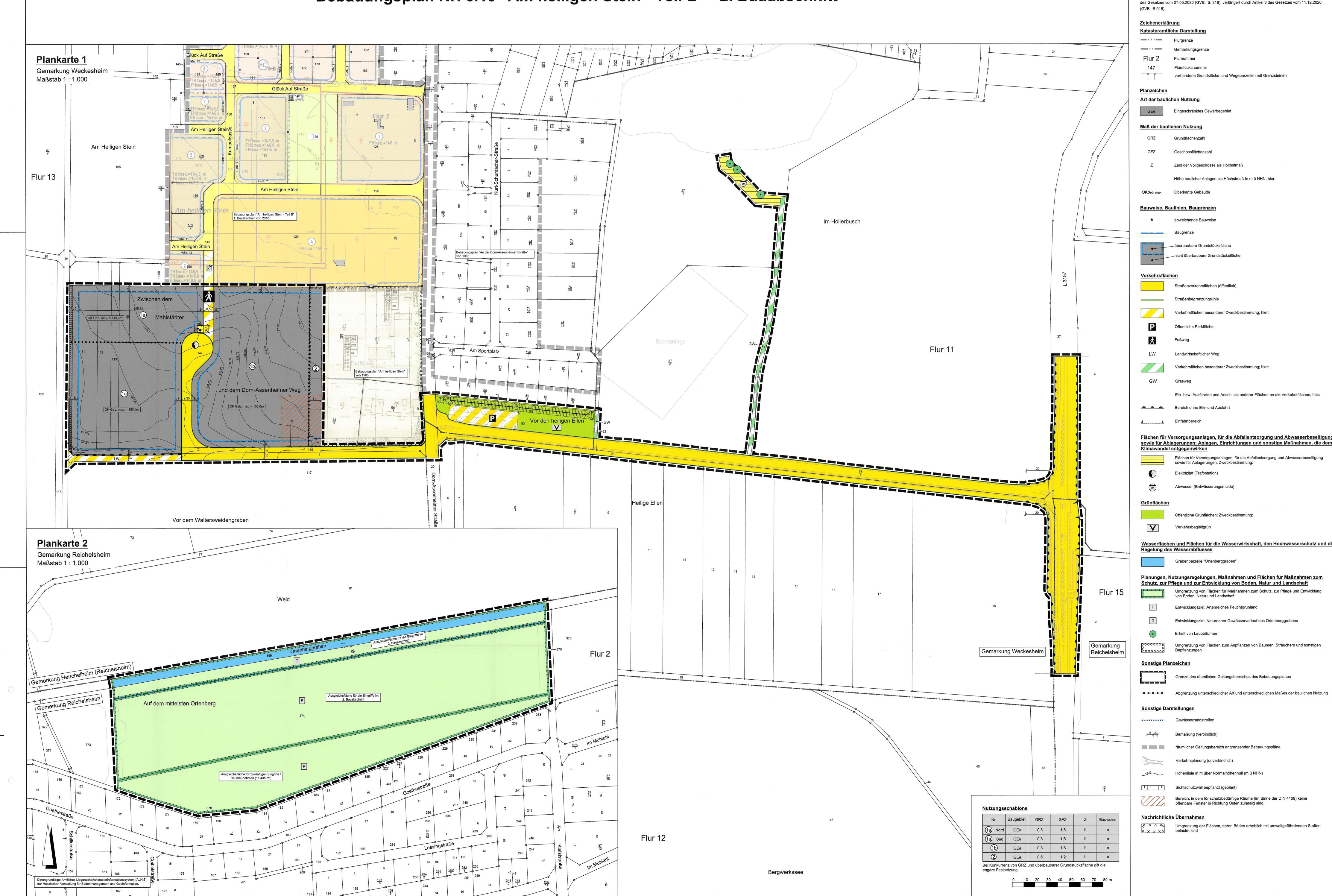
Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B" - 2. Bauabschnitt



Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Rechtsgrundlagen

03.06.2020 (GVBI. S. 378),

Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBI, S. 602),

geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBI. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B" - 2. Bauabschnitt werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am heiligen Stein" von 1985 durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil (max. 200 m²) der durch das jeweilige Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen.

1.1.1.2 Die im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzung des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Tankstellen sind unzulässig.

1.1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d.h. Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie den Betriebsinhaber eingeschränkt, auf max. eine zulässige Wohnung mit max. 150 m² Wohnfläche pro Grundstück, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75%

zur Wohnnutzung betragen muss. Zusätzlich gilt im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1b, dass

schutzbedürftige Räume nach Norden und West auszurichten sind. Für das eingeschränkte

Gewerbegebiet Nr. 2 werden Betriebswohnungen ausgeschlossen. 1.1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.2 Öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.15 BauGB

1.2.1.1 Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (Flst. 83 Flur 4) ist als Blühstreifen zur Entwicklung eines Nahrungshabitats zur 1.8.2 Funktionale Außenbeleuchtung allgemeinen Förderung der Avifauna anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit artenreichem regionalem Saatgut einzusäen. Weitere Pflegehinweise siehe Erläuterungen im Umweltbericht.

1.2.1.2 Sichtschutzwall

1.2.1 Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Auf dem Sichtschutzwall ist unter Verwendung einheimischer und standortgerechter, oder der klimaresilienten Bäume der Artenliste "Klimaresiliente Bäume" eine mehrreihige Hecke anzupflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art

1.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen zu errichten.

unmittelbar von der Straße her anfahrbar sind.

anzupflanzen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO 1.4.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des §

14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12

1.4.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, öffentlichen

1.4.3 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. 1.4.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je Grundstück max. drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen im/in den straßenseitigen Bereich/en 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

1.4.5 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 1b und Nr. 2 sind je Grundstück max. eine Zufahrt zur südlichen Erschließungsstraße zulässig. Die Zufahrtsbreite darf dabei 6 m nicht überschreiten.

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

Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) sind bauliche Anlagen ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß hessischer Bauordnung (HBO) zulässig.

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine wasserdurchlässige Befestigung der Fläche nicht möglich ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden. Bei Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze oder klimaresiliente Bäume der Artenliste "Klimaresiliente Bäume" zu verwenden. Empfehlungen siehe Artenliste.

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

1.7.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerverlauf des Ortenberggrabens

Im Bereich der Gewässerparzelle des Flurstückes 369, der parallel zum Flurstück 374 verläuft, sind Maßnahmen zur Förderung der natürlichen Gewässerentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation durchzuführen (Aufbruch von Ufer- und Sohlbefestigungen, Aufweitung des Gewässerbettes in Teilbereichen, Modellierung von Prall- und Gleithängen, Einbringen von Störsteinen, Baumstubben und Sohlsubstrat). Die bestehenden Kopfweiden an beiden Ufern des Grabens sind

Der an den Ortenberggraben angrenzende Teil des Grünlandes ist in einer Breite von 10 m als gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren. Für die Arbeiten ist ein qualifizierter Fachbetrieb zu beauftragen.

7.2 Entwicklungsziel: Artenreiches Feuchtgrünland

einer artenreichen Feuchtwiese abzusichern.

Auf dem Flurstück 374 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenreiches Feuchtgrünland mit großem Blütenangebot zu entwickeln (Sumpfdotterblumenwiese oder 2.2.7 Werbeanlagen sind innerhalb des Straßenraumes der Verbindungsstraße zur L 3187 unzulässig. Pfeifengraswiese). Hierfür ist die Fläche per Nachsaat oder Mahdgutübertragung aufzuwerten. Grundsätzlich sind auf der Ausgleichsfläche die Düngung, der Einsatz von Pestiziden und eine 2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr.5 HBO Veränderung der Bodenoberfläche sowie eine Entwässerung unzulässig. Darüber hinaus ist eine einmalige Wiesenmahd Mitte September durchzuführen. Die kleinflächige Entnahme von Frischfutter ist unter Beachtung eventueller Bodenbruten entsprechend ab dem 15. Juni möglich. Für dauerhaft feuchte und quellige Bereiche gilt: sie sind einmal jährlich bei geeigneten Bodenverhältnissen, vorzugsweise im Hochsommer zu mähen. Das gesamte Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren. Die Pflege der Flächen ist durch die Stadt Reichelsheim vertraglich zu sichern. Zusätzlich ist ein dreijähriges Monitoring nach Beendigung der Maßnahme durchzuführen, um den Erfolg der Entwicklung

1.7.3 Entwicklungsziel: Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen

In Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzen sind entlang des südlich verlaufenden Wiesenwegs parallel zur Goethestraße und entlang des Fußwegs nach Heuchelheim bis zum Ortenberggraben hochstämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 12 m anzupflanzen. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Wurzelballen der Neuanpflanzungen sind mit Sechskantgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.7.4 Hinweis: Das Biotopwertdefizit für den Eingriff des 2. BA beträgt insgesamt 616.604 Biotopwertpunkte und wird auf dem nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche (Plankarte 2) kompensiert. Auf dem südlichen Bereich der Ausgleichsfläche (Plankarte 2) werden weitere 177.107 BWP generiert (Überkompensation), die künftigen Eingriffen (z.B. der 3. BA) zugeordnet werden können.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BlmSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO

1.8.1 Schallschutzmaßnahmen

1.8.1.1 Innerhalb des in der Plankarte rot schraffierten Bereichs des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe1b und GEe2 dürfen schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 keine öffenbare Fenster in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes (Osten) aufweisen. Fenster/Fassaden weisen dann in Richtung des bestehenden Gewerbes, wenn ihre Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 0° und > 180° aufweist. Schutzbedürftige Räume im Sinne des DIN 4109 sind (abschließende Aufzählung):

Emissionskontingente LFK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr

Arbeitsräume/Büros

1.8.1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebene

Emissionskontingente tags und nachts in dB (östlich der Dorn- (zwischen Plangebiet Assenheimer Straße und Reichelsheimer südlich der Kreuzung mit der Kurt-Schumacher-Straße

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente sind ausschließlich für die beschriebenen Gebiete WA Ost und MI Nord/WA

Unterrichtsräume/Seminarräume

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigunger nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung sind im eingeschränkten Gewerbegebiet für die funktionale Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen wie z.B. Wege und Parkplätze sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

. Vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (=nach oben abgegebener

2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof-

und Parkplatzbeleuchtung; 3. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen); bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Lichttemperaturen von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin;

Leuchtdichten von max. 100 cd/qm für kleinflächige Anstrahlungen mit weniger als 10 qm. Leuchtdichten von max. 5 cd/qm für Anstrahlungen mit mehr als 10 qm. Hintergründe sind dunkel zu

Werbeanlagen handelt, wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende

Abweichungen sind zulässig, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wenn es sich nicht um

Beleuchtungsanforderungen stellen. Die Werte der Technischen Regeln für Arbeitsstätten sollen dabei nicht überschritten werden.

Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Außerhalb der Geschäfts-/Betriebszeiten ist die Außenbeleuchtung stark zu reduzieren (um mind. 70%) oder abzuschalten.

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, möglichst klimaresilienten Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Für Bäume und Sträucher sind entsprechend große Pflanzlöcher vorzusehen. Die Pflanzscheiben der Bäume sind mit Regiosaatgut oder vergleichbaren Pflanzen zu begrünen und zu pflegen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe

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

Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO

Flachdächer. Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Zulässig sind für flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° auch metallfarbige Dächer. Glasdächer sind für untergeordnete Dachflächen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°. Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult- und

Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO

2.2.1 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

2.2.2 Selbstleuchtende und hinterleuchtende Werbeflächen, Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig. Weiterhin unzulässig ist Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen. Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Pylonen auf Dachflächen

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

2.2.5 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.

2.2.6 Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

2.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klimaresilienten Bäumen der Artenliste "Klimaresiliente Bäume" zu bepflanzen. Die festgesetzten

Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Empfehlungen siehe Artenliste.

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

Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. HWG)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 HWG gilt:

3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (z.B. für die

Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. 4.9 DIN-Vorschriften 3.1.2 Je Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt es eine Zisterne (mind. 7,5 m³) zu errichten.

Die DIN 4109-1: "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 45691: "Geräuschkontingentierung" können im Rathaus der Stadt Reichelsheim, Bauverwaltung, eingesehen Hinweis RP Darmstadt (19.07.2022) Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.10 Hessen Mobil

Im Bereich der Erschließungsstraßenanbindung an die freie Strecke der L 3187 sind keinerlei Werbeanlagen zulässig. Unter Verweis auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 23 HStrG sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone grundsätzlich auszuschließen sowie nach § 33 StVO gänzlich verboten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

inzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm; Hei., 2 x v., 100-150

Feldahorn in Sorten

Französischer Ahorn

Spitzahorn in Sorten

Hainbuche in Sorten

Blumen-Esche in Sorten

Hopfenbuche in Sorten

Zerr-Eiche in Sorten

Mehlbeere in Sorten

Amerikanische Stadtlinde

Holländische Linde in Sorten

Winterlinde in Sorten

¹Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020

Hainbuche

Weißdorn

Roter Hartriegel

Wolliger Schneeball

Rote Heckenkirsche

Falscher Jasmin

Sommerflieder

Blut-Johannisbeere

Sommerspiere

Gemeine Schafgarbe

Habichtskraut

Wilder Majoran

Weißer Mauerpfeffer

Mongolen-Sedum

Milder Mauerpfeffer

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Williams Christ

Traditionelle Birnensorten

Kaiserbirne mit Eichenlaub

Nordhäuser Winterforelle

Fauerbacher Braune

Schattenmorelle

Heimanns Rubinweichsel

Kassins Frühe Herzkirsche

Traditionelle Pflaumensorten

Bühler Frühzwetschge

Wangenheimer Zwetsche

Graf Althaus Reneklode

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG. In einem

Feilbereich (Flurstück 147) fanden archäologische Untersuchungen durch die Fachfirma Wissenschaftliche

Baugrund Archäologie (WiBA) statt. Dabei konnten Hausgrundrisse, Siedlungs- und Abfallgruben des Mittelneolithikums (sogenannte Rössener Kultur) aufgedeckt und dokumentiert werden. Die noch

fehlenden, sich im Westen anschließenden Flurstücke 111, 112 und 113 sind im Zuge der

bauvorgreifenden archäologischen Maßnahmen zu untersuchen. Die Vorgehensweise erfolgt in

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

Empfehlung: Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen müssen so gestaltet werden, das

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei der

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.

Der östliche Teil des Plangebietes, im Bereich der geplanten Verbindungsstraße zur L 3187, befindet sich

im Abbaufeld des ehemaligen Tiefbaubetriebes Weckesheim, in dem zwischen 1842 und 1962 Braunkohle

Zur Überprüfung des Baugrundes erfolgte eine bergbaulich-geotechnische Bewertung der Standsicherheit

des Tagesoberfläche durch die TABERG Ingenieure GmbH. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die

Standsicherheit der Tagesoberfläche und deren Gebrauchstauglichkeit gegeben ist. Für weitere

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von

Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche

Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegt, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den

Im Bereich des Landesstraße (Flurstück 37tlw., Flur 11) befindet sich eine Altablagerung (Status: Fläche

nicht bewertet). Der Standort wurde in der Stellungnahme des RP Darmstadt (19.07.2022) nicht näher

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein

Informationen wird auf die Begründung und den Bericht von TABERG Ingenieure GmbH verwiesen.

Abstimmung mit hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises.

Ortenauer Zwetsche

Hauszwetsche

Die Grenzabstände nach §§ 38 bis 40 Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

bodengebundenen Kleintieren wie z.B. Igeln Wanderungsmöglichkeiten erhalten.

Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden.

im untertägigen (vermutlich) Pfeilerbruchbauverfahren gewonnen wurde.

Traditionelle Kirschsorten

Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Buchsbaum

Brabanter Silberlinde

Schwedische Mehlbeere in Sorten

Purpur-Erle

Baumhasel

Zierkirsche

4.1 Artenauswahl (Empfehlung)

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Acer campestre

Capinus betulus

Malus sylvestris

Pyrus pyraster

Salix caprea

Sorbus aucuparia

Klimaresiliente Bäume

Acer monspessulanum

Acer campestre*

Acer platanoides*

Alnus x spaethii

Carpinus betulus*

Corylus colurna

Fraxinus ornus

Ostrya carpinifolia

Prunus x schmittii

Quercus cerris

Sorbus intermedia* Tilia cordata ,Greenspire

Tilia tomentosa, Braban

Sorbus aria*

Tilia cordata*

Tilia x europaea

Sträucher: Str., 2

Prunus spinosa

Capinus betulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Viburnum lantana

Frangula alnus

Cornus mas

Buddleja davidii Buxus sempervirens

Ribes sanguineum

Deutzia hybrida

Hamamelis mollis

Spiraea bumalda

Weigela florida

Mespilus germanica

Achillea millefolium

centaurea cyanus

Hieracium pilosella

Potentilla verna

Origanum vulgare

Thymus serpyllum

Sedum album

Sedum floriferum

Sedum hybridum

Sedum reflexum

Sedum spurium

Sedum sexangulare

Traditionelle Apfelsorter

Ruhm von Kelsterbach

Allendorfer Rosenapfe

Gestreifter Matapfel

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Gelber Richard

Rote Sternrenette

Siebenschläfer

Ananasrenette

Weilburger

Roter Eiserapfel

Dorheimer Streifling

Kloppenheimer Streiflin

4.5 Heilquellenschutzgebiete

4.6 Bergwerkstätigkeit

1678). Die Ge- und Verbote sind zu beachten.

Prinz Albrecht von Preußen

Heuchelheimer Schneeap

Dietzels Rosenapfel

Roter Trierer Weinapfel

Lonicera xylosteum

Philadelphus coronarius

Rhamnus cathartica

Crataegus monogyna / laevigata

Blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

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

Bäume 1. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend

Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 20 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen. 2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in der Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit

Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017".

Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich be-

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-

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

Die Bekanntmachungen erfolgen in "Der Stadtkurier" (amtliches Bekanntmachungsorgan

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom

Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

nicht mehr befahren werden.

Verfahrensvermerke:

bekanntgemacht am

bis einschließlich

verlängert bis zum

Stadtverordnetenversammlung am

der Stadt Reichelsheim).

Ausfertigungsvermerk:

verordnetenversammlung gefasst am

Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.

gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und di

Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe "Rekultivierung vor

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits

verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).

8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen

5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit

Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang

9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (

Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind be

mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte)

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober-

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiter

13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hoh

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe "Rekultivierung von Tagebau- und

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt

sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017" hilfsweise herangezogen werden.

und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boder

und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).

Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegener

Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen vor

als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vor Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

4.11 Vorsorgender Bodenschutz

22.06.2020 23.11.2021 30.03.2022 16.05.2022 21.08.2023 Wellstein 1:1.000

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

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

rtendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

PLANUNGSBÜRO



Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 17-11. 2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in