

- 1.3.2 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.3.3 Abgängige Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 1.3.4 Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Kleingärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Regelung gilt nicht, wenn auf dem Gartengrundstück bereits Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen und diese dauerhaft erhalten werden.
- 1.3.5 Bereits vorhandene sowie neu zu errichtende Hütten sind mit standortgerechten, einheimischen Laubarten gemäß beispielhafter Pflanzliste zu begrünen (z.B. hochstämmige Obstgehölze, Kletterpflanzen). Dabei ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 1.3.6 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freistizes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 1.3.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren (Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune)), d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein (Bodenabstand: mind. 10 cm). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.
- 1.3.8 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältern aufzufangen und als Gießwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist auf geeigneten Flächen zu versickern. (Hinweis: Da es sich bei aufgefangenem Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Zif. 1 WHG um Abwasser handelt, sollte die zuständige Untere Wasserbehörde bezüglich der ggf. erforderlichen Befreiung von der Heilquellschutzgebietverordnung kontaktiert werden.)
- 2. BAUORDNUNGSCRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
- 2.1 Höhe der Gartenlauben und Dachgestaltung Die Firsthöhe der Gartenlauben darf maximal 3,00 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländearnschritt.
- 3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1 Bodendenkmäler Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden in Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HaltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.
- 3.3 Bodenschutz Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugruben objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbar Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
  2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenwerke auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
  3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
  4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
  5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
  6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
  7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
  8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Baurbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Weiterführende Infoblätter:
- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
  - Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.
- 3.4 Schutz von Versorgungsleitungen/ Lichtpunkten**
- Innerhalb des Plangebiets sind Lichtpunkte, Erdkabel sowie eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten (Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-“Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“).
- 3.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz**
- Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, sind einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-“Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“) anzuwenden.
- 3.6 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten**
- Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.
- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
  - Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
  - den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).
- Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen. In diesem Zusammenhang wird angeregt Gebäude und Bäume mit geeigneten Nisthilfen (Fledermäuse; Gartenrotschwanz, Haussperling, Steincauz; Bilche, Igel) auszustatten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen,hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**3.7 Neophyten-Eindämmung**  
Aufgrund des Auftretens von Neophyten im Plangebiet bzw. angrenzend (vgl. Bestandsplan) ist darauf zu achten, dass diese eingedämmt bzw. bekämpft werden, da invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen nicht weiterverbreitet werden dürfen.

**3.8 Grundwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzone D des Heilquellschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

**3.9 Hochwasserschutz**  
Der Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gem. § 76 Abs. 2 S.3 WHG über die Abfluss- und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor. Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 78b WHG.  
Hier kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden.

**3.10 Private Brunnen**  
Für die Versorgung der Kleingärten mit Wasser über Brunnen ist hierfür ein Wasserrecht zu beantragen bzw. bei einer Grundwaserentnahme von < 3.600 m<sup>3</sup>/a ist die Grundwaserentnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### 4. BEISPIELHAFFE PFLANZLISTE

##### 4.1 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjelieber
- Selbstkletternder Wein

##### 4.2 Sträucher

- Feldahorn
- Gemeiner Sauerdorn
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweiggriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckensche
- Echte Mispel
- Brombeere, Himbeere
- Hundrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Gewöhnlicher Schneeball
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

##### 4.3 Bäume

- Berg-Ahorn
- Birke
- Hainbuche
- Zitter-Pappel
- Vogelkirsche
- Stiel-Eiche
- Saalweide
- Mehlebeere
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde

##### 4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Äpfel:</b>                 | <b>Birnen:</b>                |
| Bismarckapfel                 | Alexander Lukas               |
| Bittenfelder Sämling          | Grüne Jagdbirne               |
| Blenheimer                    | Gute Graue                    |
| Brauner Matapfel              | Gute Luise                    |
| Dicker vom Hunsrück           | Nordhäuser Winterforelle      |
| Geber Richard                 | Pastorenbirne                 |
| Herrenapfel                   |                               |
| Jakobi Lebel                  | Kirschen:                     |
| Kaiser Wilhelm                | Bitterns rote Knorpelkirsche  |
| Lohrer Rambour                | Große schwarze Knorpelkirsche |
| (Syn.: Schweikheimer Rambour) | Hedelfinger Typ Diemitz       |
| Muskatrenette                 | Schneiders späte Knorpel      |
| Orleans Renette               | Große Prinzessin              |
| Rheinischer Bonapfel          | Frühe rote Meckenheimer       |
| Schafsnase                    |                               |
| Winterrambour                 | Zwetschgen:                   |
|                               | Bühlers Frühzwetschge         |
|                               | Ortenauer Hauszwetschge       |
|                               | Wangenheims Frühzwetschge     |

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### 1. AUFWIEDELSUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Gartengebiet "Reichelsheimer Weg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptatzung am 31.03.2023.

##### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühere Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfssunterlagen vom 11.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. Hauptatzung erfolgte am 31.03.2023.

##### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 11.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 aufgefordert.

##### 4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptatzung erfolgte am 19.04.2024.

##### 5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 aufgefordert.

##### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung wurde am 12.06.2024 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den 17. Juni 2024



*G. Helfrich*  
Helfrich, Erster Stadtrat

##### 5. AUSFERTIGUNGSMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/ den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Florstadt, den 17. Juni 2024



*G. Helfrich*  
Helfrich, Erster Stadtrat

##### 6. INKRAFTTRETEN

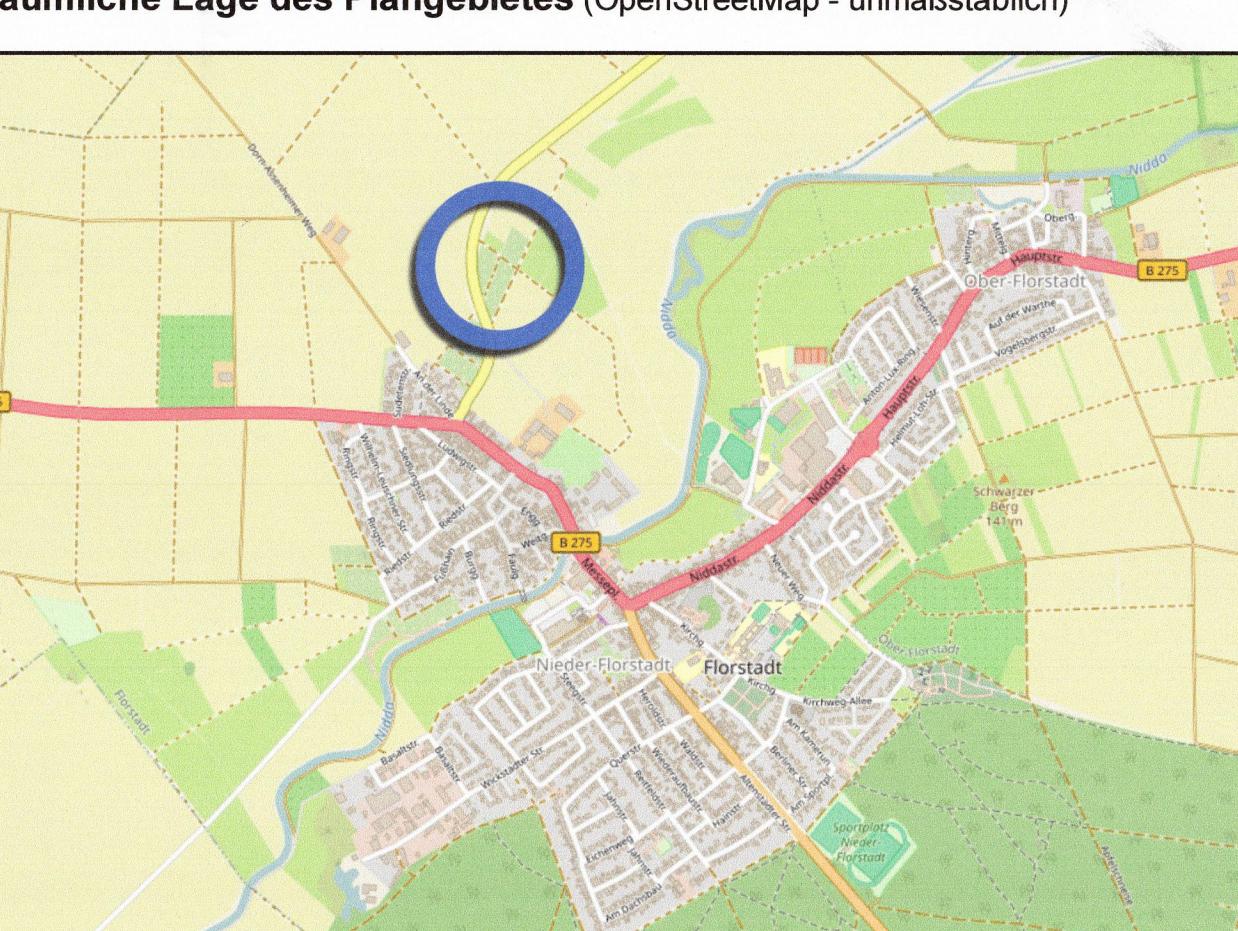
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 21.06.2024 ortsüblich gem. Hauptatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Florstadt, den 18. Juli 2024



*G. Helfrich*  
Helfrich, Erster Stadtrat

#### Räumliche Lage des Plangebietes (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



#### Stadt Florstadt Stadtteil Nieder-Florstadt

#### Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"

Planungsstand: 06/2024

Satzungsexemplar

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

gez.: Schweinfest

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: BPL\_ReichelsheimerWeg\_Planarkunde.vwx

Plangröße: 0,6 qm

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35095 Wetzlar-Lahn  
FON 05426/2078 - FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen