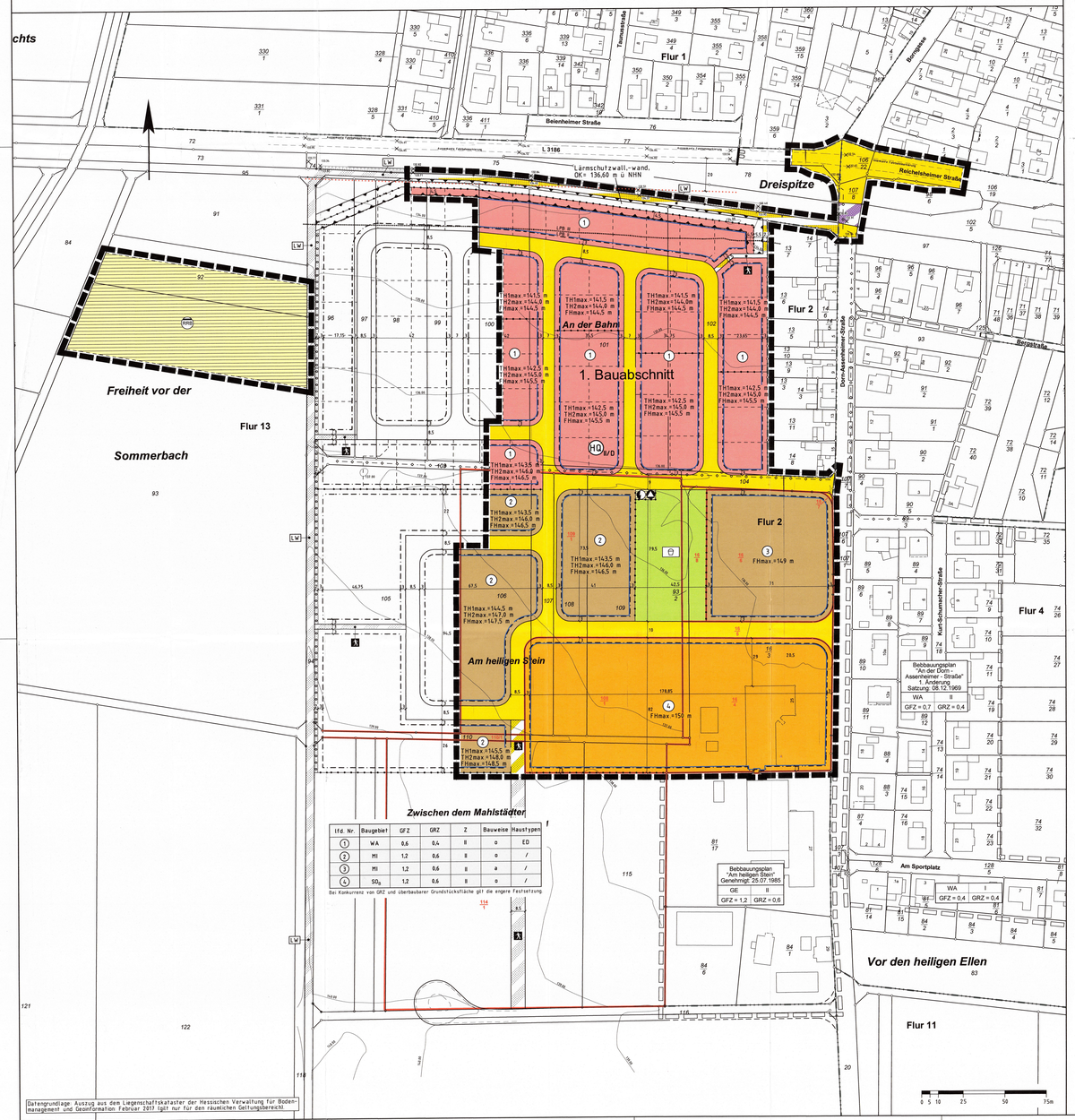
Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

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

1. Bauabschnitt



lfd Nr.	Baugebiet	GFZ	GRZ	Z	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,6	0,4	II	o	ED
2	MI	1,2	0,6	II	o	/
3	MI	1,2	0,6	II	a	/
4	SO_B	1,2	0,6	II	o	/

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasterantliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Flur 2 — Flurnummer
1.1.3 19 — Flurstücksnummer
1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.5 Gebäude (Bestand)

1.2 Planzeichen
1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2 MI — Mischgebiet
1.2.1.3 SO_B — Sondergebiet, Zweckbestimmung Behindertenhilfe
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl
1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl
1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NHN
1.2.2.4.1 $TH_{max.}$ — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2 $FH_{max.}$ — Firsthöhe
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 o — offene Bauweise
1.2.3.2 a — abweichende Bauweise
1.2.3.3 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.4 Baugrenze
1.2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
1.2.4.1 Bahnanlagen
1.2.5 Verkehrsflächen
1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.5.3.1 F — Fußweg
1.2.5.3.2 LV — Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken
1.2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6.2 Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Containerstandort)
1.2.6.3 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
1.2.7 Grünflächen
1.2.7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
1.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.8.1 HQ 100 / 0 — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Heilquellenschutzgebiet mit Angabe der Schutzzone
1.2.9 Sonstige Planzeichen
1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.3 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
1.2.9.4 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall
1.2.10 Sonstige Darstellungen
1.2.10.1 x=145,25 — Höhenpunkte in m über NHN
1.2.10.2 N.N — Höhenlinien (m ü. NHN)
1.2.10.3 Bauland umlegung
1.2.10.4 20 kV-Leitung (nicht eingemessen)
1.2.10.5 LPB I — Lärmpegelbereich I: Bis 60 dB(A)
1.2.10.6 LPB II — Lärmpegelbereich II: 61 bis 65 dB(A)
1.2.10.7 OD — Ortsdurchfahrtsgrenze
1.2.10.8 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

2 Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am heiligen Stein", genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 25.07.1985, werden innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Planes durch die vorliegende Planung ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.1.2 Mischgebiet (MI)

2.1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.3 Sondergebiet Zweckbestimmung: Behindertenhilfe (SO_B)

2.1.3.1 Zulässig sind

- (gewerblich genutzte) Werkstätten für den Betrieb von Arbeitsangeboten für Menschen mit Behinderungen (bspw. CNC-Metallverarbeitung, Vernichtung von Papierdatenträgern, Montage und Verpackung),
- Dienstleistungen wie bspw. Garten- und Landschaftspflege, Fuhrparkpflege und Wäschereiservice,
- Tagesförderstätten für behinderte Menschen,
- ein Inklusions-Café mit Innen- und Außenbestuhlung,
- Einrichtungen zum Betrieb für Kinder- und Jugendbetreuung,
- Räume zum Angebot von Schulungs- und Bildungsmaßnahmen für Personen, die in sozialen Aufgabenfeldern tätig sind,
- Wohn- und Betreuungsangebote für Menschen mit Behinderungen, Kriegsopfer und Flüchtlinge einschließlich dem erforderlichen Nebenbetrieb sowie für Reha-Maßnahmen.

2.1.3.2 Der Verkauf von Produkten in einem Werkstattladen ist zulässig.

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

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, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt für das MI mit der lfd.Nr. 3:

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

2.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

2.4.2 Carports (offene Garagen mit einem Öffnungsanteil 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.

2.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt im WA:

Je 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

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

2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) dürfen die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabstände für bauliche Anlagen unterschritten werden.

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

2.7.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.7.2 Bei der Begrünung des Regenrückhaltebeckens, der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie der den Bahnanlagen zugewandten Seite des Lärmschutzwalles ist eine Blumenwiesenmischung aus regionaltypischem Wildsaatgut zu verwenden.

2.7.3 Bei Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden (vgl. Artenliste unter 5.1).

2.8 Maßnahmen und Anlagen zum Schutz vor schädlichem Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.8.1 Gemäß Planzeichnung ist eine Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) zu errichten.

2.8.2 In den gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich (LPB) II bzw. III festgelegten Bereichen müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich II bzw. III erfüllen.

Von der Festsetzung darf abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder Freistellungsverfahrens aufgrund geänderter Randbedingungen geringere Lärmpegelbereiche als gekennzeichnet an den Fassaden anliegen (z. B. bei Pegelminderung durch Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109 angepasst werden.

2.8.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

2.9 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

Die Nutzung ist zulässig, sobald die Schallschutzanlage (vgl. 2.7.1) errichtet worden ist.

3 Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung der Stadt Reichelsheim vom 22.02.2001

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 44 Abs. 1 Nr. 4a i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

3.1 Es gilt: Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 8 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

3.2 Je Grundstück dürfen maximal 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, 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.

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

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

4.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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

4.1.1 Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen (TH1):
Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut

Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (TH2):
Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses, auch wenn dieses kein Vollgeschoss ist.

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

4.1.2 Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen dem obersten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschoss der Oberkante Attika.

4.1.3 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°.

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

4.1.5 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 und Wintergärten auch Glasdächer. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

4.1.6 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.

4.1.7 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2/5 der Hauptfassade zulässig. Die Firstoberkante der Zwerchhäuser / -giebel darf den First des Hauptdaches nicht überragen.
Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

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

4.1.9 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

4.2 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

4.3 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. (Vgl. Artenliste unter 5.1)

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

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
Esche	Fraxinus excelsior
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
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/ laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus

blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	Cornus mas
Sommerflieder	Buddleja davidii
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Deutzie	Deutzia hybrida
Zaubernuss	Hamamelis mollis
Hortensie	Hydrangea macrophylla
Mispel	Mespilus germanica
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Rosen	Rosa div. spec
Flieder	Syringa vulgari
Sommerspiere	Spiraea bumalda
Weigelie	Weigela florida
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

5.2 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie wie bspw. Solarkollektoren auf Dachflächen sind daher grundsätzlich zulässig.

5.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere vorgeschichtliche Fundstellen. Archäologische Untersuchungen wurden durchgeführt. Die Funde innerhalb des 1. Bauabschnittes stehen der Planung nicht entgegen.

5.5 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) 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.

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese an geeigneter Stelle durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP) auszugleichen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch zwei Kolniekästen zu ersetzen.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Baumfällungen: Empfohlen wird das Fällen in der Zeit von Dezember bis Januar.
Abriss von Gebäuden: Empfohlen wird der Abriss in der Zeit von November bis März.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen bzw. warm-weißen LED mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen.

Es wird empfohlen sowohl bei bestehenden als auch bei Neubauvorhaben Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse zu errichten.

5.6 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Entlang der Landesstraße (gemäß § 23 Abs. 1 HStrG) dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden.

In einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

5.7 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone II eines Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 440-088). Verordnungsdatum: 15.07.1896.
Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D eines Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 440-084). Verordnungsdatum: 24.10.1984, SMnr: 46842352.

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5.8 Bahnanlagen

Zwischen Bahngelände und dem südlich angrenzenden Fuß- und Wirtschaftsweg ist ein Zaun zu errichten, der laufend Instand zu halten ist, sodass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

In der Nähe des Bahngeländes dürfen für vorgesehene Anpflanzungen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

5.9 Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Für die Feldlerche, das Rebhuhn sowie die Zauneidechse werden auf den unten genannten Flächen vorgreifende Ersatzmaßnahmen notwendig:

Feldlerche und Rebhuhn
Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 8, Flurstück Nr. 148/2, Ackerland, hiervon rd. 2.500 m²
Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 8, Flurstück Nr. 99, Ackerland, hiervon rd. 2.500 m²

Zauneidechse
Gemarkung Weckesheim, Flur 3, Flurstück Nr. 77/5, Pflanzfläche

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.07.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2016
bis einschließlich 23.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.08.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.09.2017
bis einschließlich 06.10.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.11.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Zeitung „Der Stadtkurier".

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

Reichelsheim, den 22.01.2018

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 26.01.2018

Reichelsheim, den 01.02.2018

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Weckesheim
Dorn-Assenheim
Frohnhofen
Gronau
Mönchhof
Erlenstamm
Im Schwalger
Im Bruchlingsgraben
Hoffungsmarsch
Im Hoffelder
Im Hoffelder
Im Bergsteinen
Im Mittelfeld
Im Mittelfeld
Im Weißgraben
Im Weißgraben
Im Steinfeld
Im Steinfeld
Im Steinfeld