

# Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim 2. Änderung Bebauungsplan „Mergbach II“

Maßstab 1 : 1.000



Bebauungsplan „Mergbach II“, 1. Änderung  
Maßstab 1 : 10.000



## Legende

### Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer

### Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet § 6 BauNVO
- MI Grundflächenzahl max. 0,6 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl max. 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Satteldach gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HfBO
- a max. 2 Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- b max. Traufwandhöhe 11 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 13,5 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- c max. Traufwandhöhe 4,5 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 7 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- d max. Traufwandhöhe 6 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 10 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Abgrenzung des Nutzungsbereichs des Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Fläche für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
- Einfahrtbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche (Wendepfad Hofweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen: Bachau Mergbach und Mühlgraben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen: Mergbach und Mühlgraben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Flächen für den Hochwasserschutz: Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet mittlerer Wahrscheinlichkeit
- Flächen für die Landwirtschaft, Grünland gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Ergänzung des Ufergehölzsaums durch Anpflanzen von Laubbäumen (entsprechend Pflanzliste, siehe Grünordnung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Erhaltung des Ufergehölzsaums gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung von vorhandenen Laubbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- E- Eie, Es - Esche, L- Linde, P- Pappel
- Uferstrandstreifen
- Überschwemmungsgebietsgrenze niedriger Wasserstände
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- Zweckbestimmung: Stellplätze für Feuerwehr

### Nutzungstabellone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	MI	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,6	1,2
	Dachform		sd

### Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Grenze des FFH-Gebiets 6319 - 302 Oberläufe der Gersprenz

### Pflanzliste

- Laubbäume (II, Ordnung):**  
*Corylus avellana* - Hasel, *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn, *Crataegus oxyacantha* - Zweigflügel Weißdorn, *Prunus spinosa* - Schilke, *Rosa canina* - Hundrose, *Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn, *Euconymus europaeus* - Pfaffenhütchen, *Cornus sanguinea* - Roter Hainleuch, *Viburnum opulus* - Schneeball, *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Laubbäume (II, Ordnung):**  
*Fragaria vesicaria* - Erdbeere, *Quercus robur* - Stieleiche, *Quercus petraea* - Traubeneiche, *Prunus avium* - Vogelkirsche, *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde, *Tilia cordata* - Winterlinde, *Castanea sativa* - Esskastanie, *Fagus sylvatica* - Rotbuche, *Carpinus betulus* - Hainbuche
- Laubbäume (II, Ordnung):**  
*Acer campestre* - Feldahorn, *Sorbus torminalis* - Hainleuch, *Sorbus aucuparia* - Eberesche, *Pinus communis* - Kiefer, *Malus communis* - Wildäpfel
8. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:  
 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten entsprechend der o. a. Pflanzliste zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Ausfälle sollen durch Pflanzungen der gleichen Art ersetzt werden.
9. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HfBO:  
 Es werden folgende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassade getroffen:  
 Für die Fassadengestaltung im rechtskräftig bestehenden Mischgebiet sind ausschließlich unauffällige Mineralfarben (in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde) oder eine Holzverschalung zu verwenden. Es werden folgende Festsetzungen für die Ausattung des Daches getroffen:  
 Für die Dächer im rechtskräftig bestehenden Mischgebiet wird für Hauptgebäude ausschließlich Satteldach festgesetzt. Ausschließlich Nebengebäude und Anbauten können mit einem Pultdach versehen werden (bestehende andere Dachformen genießen Bestandschutz). Die Dachdeckung ist mit natürlichen Tonziegeln vorzunehmen (Gebäudebestand mit anderer Dachfarbe genießt Bestandschutz). Die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig, allerdings ist in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vor der Installation eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.
10. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO:  
 Als Einfriedungen sind zugelassen:  
 Hecken (vergl. Pflanzliste in der Begründung), Stahlrain, a. Maschendrahtzaune sind in Verbindung mit Hecken (gemäß Pflanzliste) zulässig.  
 Sockelmauern als Grundstückeinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.
11. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HfBO:  
 Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind wasserundurchlässig herzustellen, mindestens Verbunddecksplaster mit Stöße, Wasserdrillfähige Flächen wie z. B. großflüßiges Pflaster, wasserbedeckte Decken, Koppflaster, Dränpflaster o.ä. sind nicht zulässig. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Abbesatzung der Gemeinde Reichelsheim.
12. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HfBO:  
 Es sind Zisternen zur Wasserrhaltung auf den jeweiligen Grundstücken in einer Größenordnung von min. 2.500 Litern Volumen bereitzustellen und an die Dachfallrohre der Dachrinnen zur Aufnahme des Niederschlagswassers anzubringen. Die Zisternen erhalten einen Überlauf, der an eine Versickerungsmulde oder eine Muldenrinne anzuschließen ist. Das Volumen von Versickerungsmulde und Muldenrinne über DWMA 138 zu ermitteln. Eine Erlaubnis gem. § 8 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
13. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HfBO:  
 Neue Anlagen am Wasser (bspw. Einleitungen von RUFUB, Drainagen, Oberflächenwässerungen usw.) sind so dimensionieren, dass deren Funktionsfähigkeit auch bei Vorhandensein des Biebers (Rückstauflut) gegeben ist.
14. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HfBO:  
 Folgende Anpflanzungen von Bäumen ist vorzunehmen: Im Geltungsbereich ist je 300 qm Grundstücksfläche der Flurstücke 3214 und 323 mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die angeführte Pflanzliste ist zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen. Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen. Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gem. § 86 Abs. 1 Nr. 23 HfBO geahndet.

## Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- 2. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- 3. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 4. Planfeststellungsbeschluss vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 5. Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- 6. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:  
 Es wird eine Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (vermässigunggefährdetes Gebiet aufgrund hohen Grundwasserstandes).
- 7. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:  
 1. Gem. DV-GW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Lössschwemme von mindestens 1600 l/m³ auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.  
 2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Höhe an einer befahrbar öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbar öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.  
 3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Ausst- und Bewegungsfächen sind entsprechend DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken festzusetzen zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.  
 4. Im Bereich der Lagerhallen für den landwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich des Betriebes der Herrentühle, bei dem bei Brandfällen eine erhöhte Gefahr durch den Anfall von kontaminiertem Löschwasser auf das Grundwasser, Vorflutsysteme und die kommunalen Abwasseranlagen ausgehen kann, ist ein Löschwasserentsorgungssystem erganzend vorzuziehen.
- 8. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:  
 Bei Existenz von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Eigenbetriebstankstellen, Gefahrstofflager und Heizöltager), die den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwV) vom 18.07.2017 unterliegen, sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.
- 9. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 21 DtschG:  
 Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
 Zum Schutz des Kulturdenkmals Herrentühle gem. § 2 Abs. 1 HDschG sowie dem zugehörigen Ober- und Untergraben gem. § 2 Abs. 2 HDschG ist für sämtliche geplante Erdtiefen bis 30 cm Tiefe eine Geringfügigkeit gem. § 18 HDschG einzuholen. Für Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beseitigung, zu einer Verbringung an einen anderen Ort, zur Umgestaltung oder Instandhaltung oder der Verankerung mit Verankerungsmitteln Herrentühle oder Teilen davon führen können, ist gem. § 18 Abs. 1 HDschG eine Genehmigung seitens der Denkmalschutzbehörde einzuholen.  
 Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals Herrentühle ist gem. § 18 Abs. 2 HDschG eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einholen, wenn sich dies auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Herrentühle auswirken kann.

## HINWEISE

- Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DN 18 520).
- Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabelfassern der HSE einzuhalten.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schichtlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schichtlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Aufschlachten in Abwindrichtung herbeizuführen.
- Bei den Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Abschnitten 3 bis 5 zu beachten. Insbesondere sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Abschnitten 3 bis 5 zu beachten. Insbesondere sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Abschnitten 3 bis 5 zu beachten. Insbesondere sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Abschnitten 3 bis 5 zu beachten.
- Zur Reduzierung des Lichtreflexeffektes für Insekten sollen für das Plangebiet Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen mit geschützter offener Strahlung festgesetzt werden.

## TEILWEISE AUFGHEBE DES BEBAUUNGSPLANS „HOFEW“ GEMÄSS § 1 ABS. 8 BAUGB

- Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungspländerung ist der Bebauungsplan „Hofweg“ im Bereich der Überlagerung aufgehoben.
- Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mergbach II, 2. Änderung“ sind auch die Bebauungspläne „Mergbach II“ und „Mergbach II, 1. Änderung“ aufgehoben.

## PLANVERFAHREN

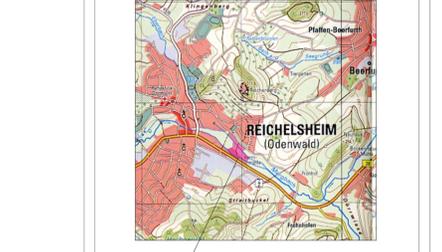
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat in ihrer Sitzung am 29.01.2019 die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 15.02.2019.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.02.2019 bis zum einschl. 29.03.2019 durch Auslegung des Vorentwurfs statt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim fasste in ihrer Sitzung am 05.11.2020 den Beschluss, den Entwurf der Bebauungspländerung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.
- Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen vom 23.11.2020 bis einschließl. 03.01.2021. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 13.11.2020 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim fasste in ihrer Sitzung am 25.10.2022 den Beschluss, den Entwurf der Bebauungspländerung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszuliegen.
- Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermann Einsicht erneut öffentlich ausliegen vom 21.11.2022 bis einschließl. 22.12.2022. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 11.11.2022 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einwendern am ..... schriftlich mitgeteilt.
- Beschlüssen als Sitzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am .....
- Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planungstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Reichelsheim, den ..... - Bürgermeister -

Reichelsheim, den ..... - Bürgermeister -

## Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim Bebauungsplan „Mergbach II“ 2. Änderung

Maßstab 1 : 1000



Planungsgebiet  
Übersichtskarte 1 : 25000

Stand: 01.02.2023, Satzung, Gez. K.K., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller  
Diplomgeograph, Diplombiologen u. Ingenieure  
Ldr. Marburg-Biedenkopf  
Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund  
Tel: 06424/943995

## Ausgleichsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 : 5.000



## Übersichtskarte Ausgleichsfläche



## Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim 2. Änderung Bebauungsplan „Mergbach II“ Entwicklungsplan der Ausgleichsfläche 1

