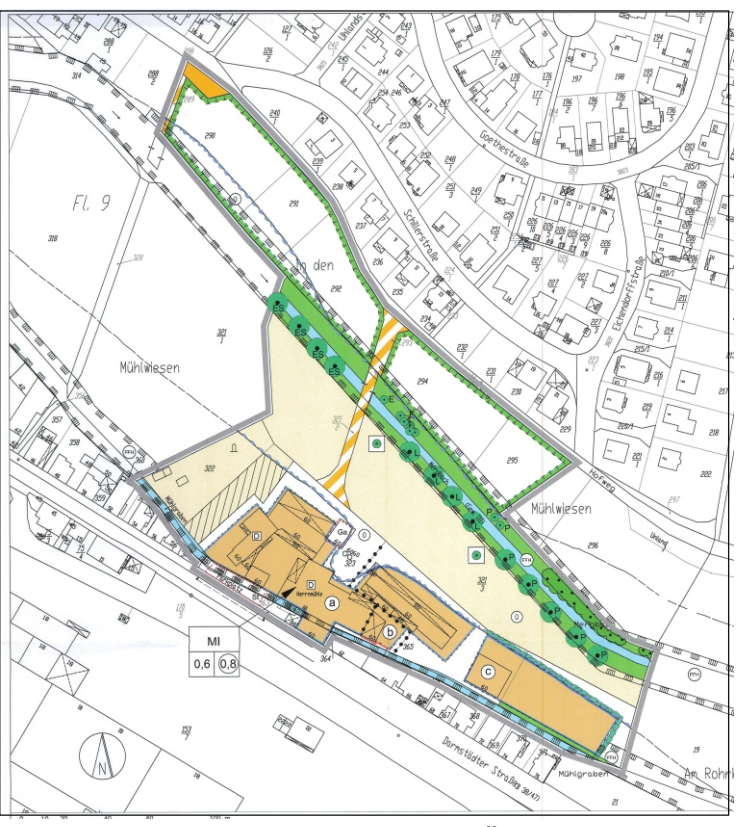
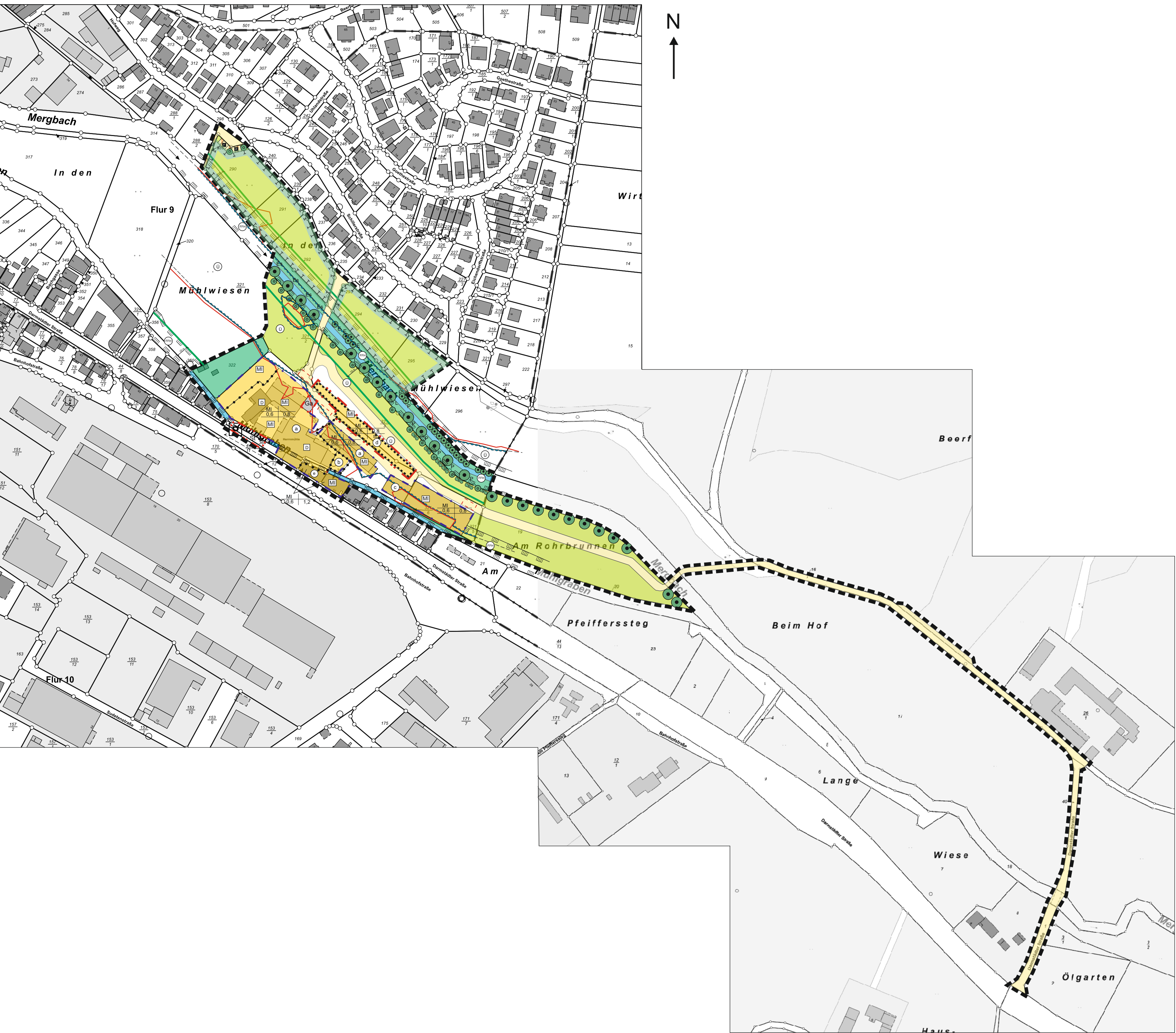


Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim 2. Änderung Bebauungsplan „Mergbach II“ Standort Nord Variante 4

Maßstab 1 : 2.000



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

Legende

Bestand:

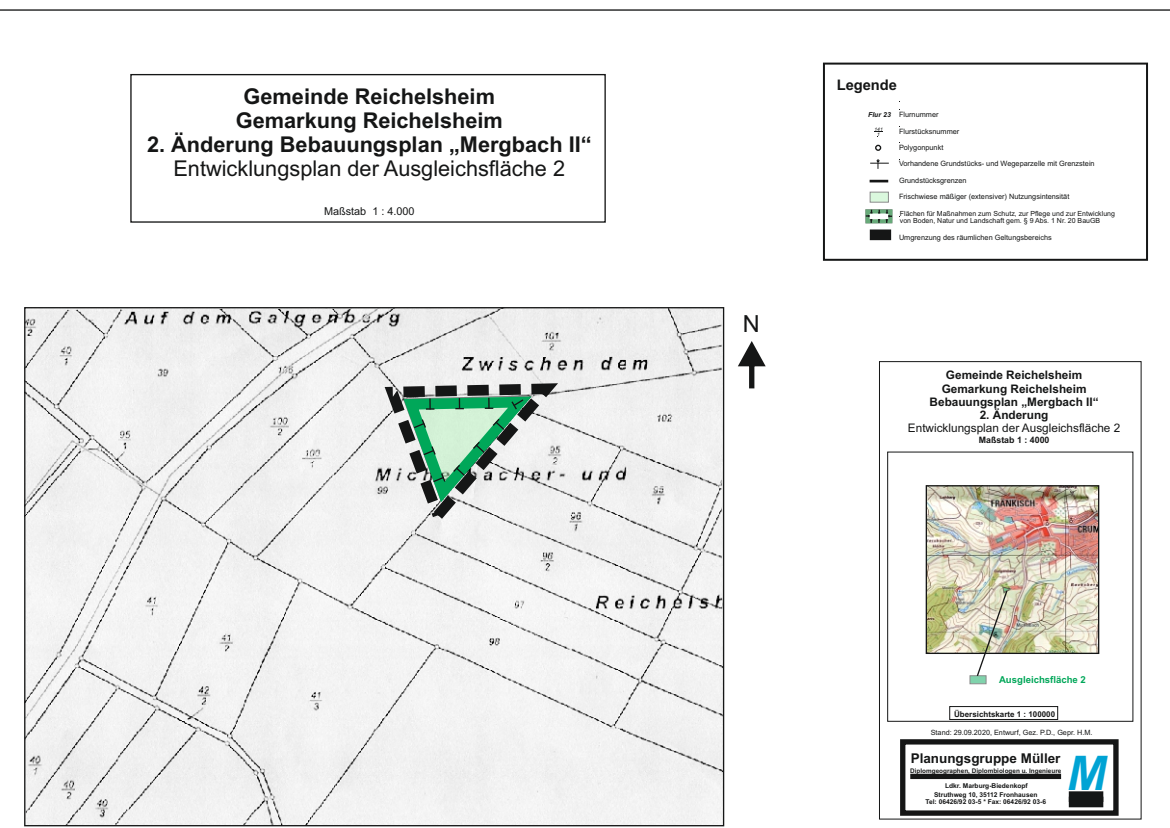
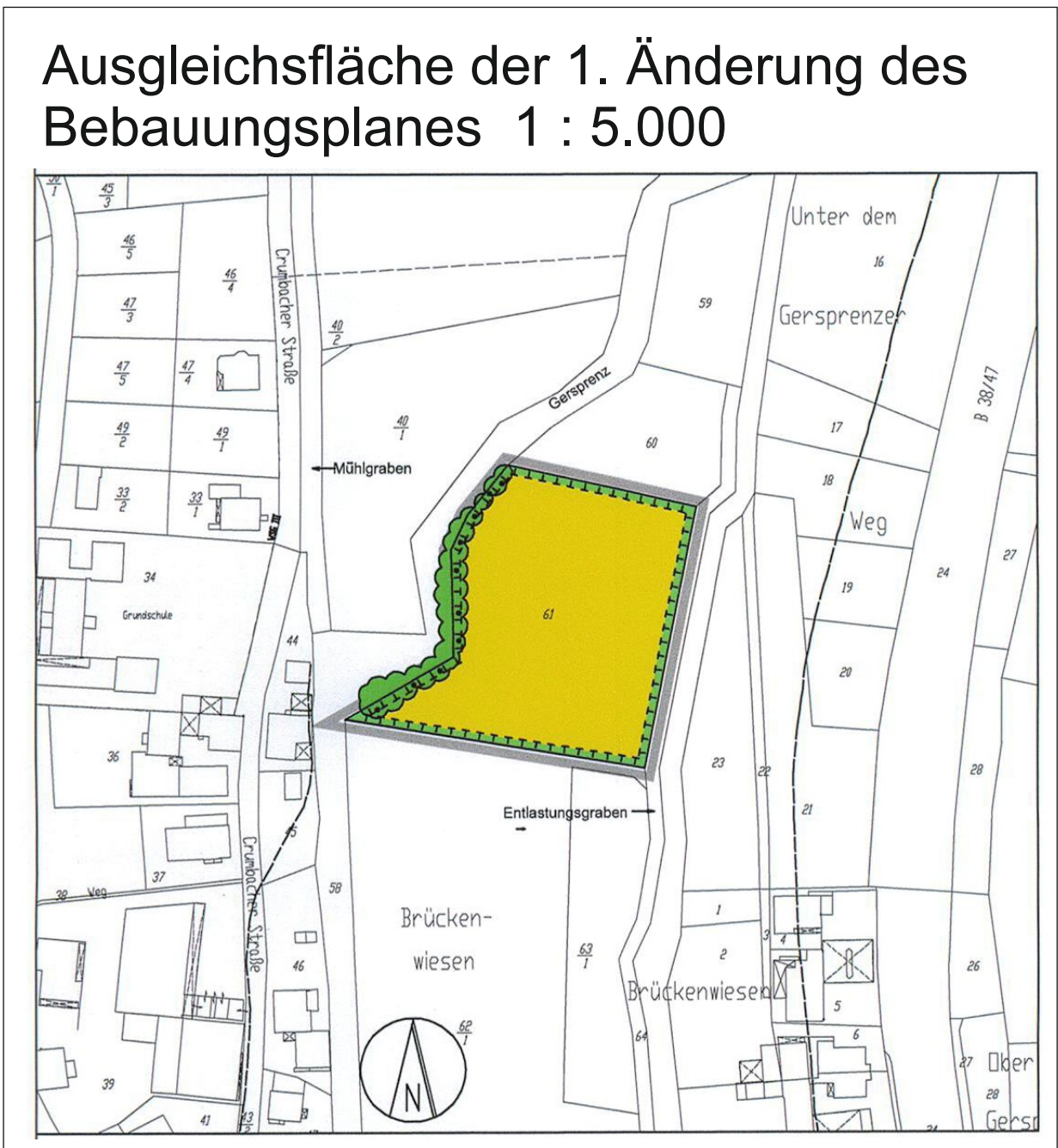
- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flurstücksnr

Textliche Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,6 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschossflächenzahl max. 0,6 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Geschossflächenzahl max. 1,2 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Satteldach gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HfO
- max. 2 Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Traufwandhöhe 11 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 13,5 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Traufwandhöhe 4,5 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 7 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Traufwandhöhe 8 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 10 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 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 Maßes der Nutzung innerhalb 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
- Verkehrsfäche (Wendepunkt Hofweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen: Bachau, Mergbach und Mühlgraben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserrflächen: 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
- Extensivierung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen angrenzend an die Hallenlände (entsprechend Pflanzliste, siehe Grünordnungsplan) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen angrenzend an die Hallenlände (entsprechend Pflanzliste, siehe Grünordnungsplan) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Ergänzung des Ufergehölzsaums durch Anpflanzen von Laubbäumen (entsprechend Pflanzliste, siehe Grünordnungsplan) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung von vorhandenen Laubbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- E- Erle, Es - Esche, L- Linde, P- Pappel
- Verstärkungsmulde (Erlaubnis ist erforderlich)
- Uferandstreifen
- Überschwemmungsbereichsgrenze niedriger Wahrscheinlichkeit
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- Zweckbestimmung: Stellplätze für die Feuerwehr
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (vermässungsgefährdetes Gebiet) gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Nutzungsschablonen
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Grenze des FFH-Gebiets 6319 - 302 Oberläufe der Gersprenz

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2886
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Pflanzzeichenverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 - Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.2018
- Textliche Festsetzungen:
 - 1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 HfO:
 - Es wird Mischgebiet (M) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
 - 2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO:
 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 0,8 in den Teilgebieten a, b, c, d und 1,2 m Teilgebiet e; 2 Vollgeschosse in den Teilgebieten b, d und max. 2 Vollgeschosse in den Teilgebieten a und c; und der ergänzenden Festsetzung einer max. Firsthöhe. Diese Festsetzungen dienen der Begrenzung von Gebäuden in der Flächen- und Höhenentwicklung, um eine Eingliederung in das Stadtbild und in das Landschaftsbild zu erreichen.
 - 3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - Es werden folgende zulässige Trauf- und Firsthöhen (max. zulässige Firsthöhe) festgesetzt:
 - 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 8 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 10 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - e: max. Traufwandhöhe 6 m über Oberkante vorhandenen Geländes und max. Firsthöhe 10 m über Oberkante vorhandenen Geländes gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - 4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen der Telekom vorzusehen.
 - 5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Der Ausgleich für den Eingriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im östlichen Teil des Flurstückes 19 der Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim. Das als Weide bislang intensiv genutzte Grünland der Ausgleichsfläche wird extensiviert infolge Begrenzung der Anzahl der wiesenden Pferde auf 2 sowie infolge eines extensiv vorzunehmenden Mahdregimes. So ist ein Schritt Erde Mai sowie ein Schritt ab der ersten Septemberwoche vorzunehmen. Das Mahdregime ist multifunktional auf den tagtäglichen Dunken Amisenblähung ausgerichtet, der in der Grasphase bei Beerfurth nachgewiesen ist. Um ein Nahrungs habitat zur Erweiterung des Lebensraumes des Dunklen Amisenblählings zu entwickeln, wird eine Mahd und Beweidung in der Zeit von der ersten Juliwoche bis zur ersten Septemberwoche ausgeschlossen, um in der Präsenzphase des Dunklen Amisenblählings dessen Nahrungspflanze Großer Wiesenknapf vor frühzeitiger Mahd oder Abmä zu schützen. Im Bereich einer ca. 150 m großen Fläche am unmittelbaren Rand des Zusammenflusses von Mühlgraben und Mergbach soll weiterhin eine Plänke angelegt werden. Innerhalb der Plänke (eine seichte flache Mulde, die hier zum Mühlgraben und zum Mergbach ausläuft) wird einseitig Niederschlagswasser von den anstehenden relativ dichten Anliefern des Mergbaches länger verweilen, bevor es versickert und andererseits die Plänke zur Rückhaltung von Wasser bei Hochwasserereignissen mit demselben Effekt. Durch die stärkere Wasserrhaltung im Bereich der Plänke entwickelt sich sticht eine temporäre feuchte bis nasse Pflanzenstruktur, die durch die extensive Beweidung eine Feuchtwiese ausbildet wird. Die Ausgleichsmaßnahme leistet damit einen funktionalen sowie räumlich begründeten Ausgleich für den Eingriff in den räumlichen Bereich der Aus der Mergbaches und entwickelt darüber hinaus einseitig temporäre feuchte bis nasse Pflanzenstruktur. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - Der Ausgleich für den Eingriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt weiterhin im östlichen Teil des Flurstückes 99 der Flur 7 der Gemarkung Reichelsheim. Das als Weide bislang intensiv genutzte Grünland der Ausgleichsfläche wird extensiviert infolge Rücknahme jeglicher Düngung und Festzuzerwendung sowie infolge eines extensiv vorzunehmenden Mahdregimes. So ist ein Schritt Erde Mai sowie ein Schritt ab der ersten Septemberwoche vorzunehmen. Das Mahdregime ist multifunktional auf Offenlandbrüter ausgerichtet. Um Bruthabitate für die Offenlandbrüter zu entwickeln, wird eine Mahd und Beweidung vor der ersten Juliwoche ausgeschlossen, um in der Brutperiode die Brut vor frühzeitiger Mahd zu schützen. Diese Ausgleichsmaßnahme leistet damit eine multifunktionale Aufwertung des betroffenen Grünlandes im Sinne einer Entwicklung eines mageren blütenreichen Grünlandes sowie zur Verbesserung der Voraussetzungen zur Entwicklung von Bruthabitats für die Offenlandbrüter.
 - 6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 202 BauGB:
 - Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlage sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Verlandung zu schützen. Dazu ist eine sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiederereinbau des Oberbodens (Mutterbodens) vorzunehmen. Im Zuge der Baumaßnahme verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in den aufgetrockneten Zustand zu versetzen.
 - 7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
 - Entlang des nördlichen Randes der Gebäude der Hermühle ist im Abstand von 10 m bis 12 m ein einheimischer standortger. Hochstammobstbaum (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen und mit der nötigen Pflege zu unterhalten.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist je 300 qm Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Hochstammobstbaum anzupflanzen und mit der nötigen Pflege zu unterhalten. Die jungen Bäume sind mit einem Dreieck vor Verbis zu sichern. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. 1 Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.
 - Pflanzliste**
Laubbücher:
Cornus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus oxyacantha - Zweigflügel Weißdorn, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa carina - Hundrose, Rhamnus cathartica - Kreuzdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenkühnchen, Cornus sanguinea - Roter Hartweige, Viburnum opulus - Schneeball, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Laubbäume (I. Ordnung):
Fraxinus excelsior - Esche, 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 - Elsbeere, Sorbus aucuparia - Balduine, Prunus communis - Wildbirne, Malus communis - Wildapfel
Obstbäume:
Ausschließlich Regionalisorten der einheimischen standortgerechten Hochstammobstbäume.
Apfel: Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Brauner Matzapfel, Danziger Kantapfel, Freiherr v. Beringh, Gelber Richard, Herzapfel, Hauptapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Ontario, Odenburger, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Roter von Bockopp, Rote Sternrenette, Schulapfel
Birne: Alexander Lukas, Casper Lieblich, Gute Graue, Gute Luise, Graue Jagdbirne, Grüne Jagdbirne, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne
Pflaumen: Zweifelhain, Bütners Frühweitschöpe, Ortenauer Hausweitschöpe, Wangenheims Frühweitschöpe
Kirschen: Bütners rote Knorpelkirsche, Frühe rote Meckenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche
- 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. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HfO:
- Es werden folgende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassade getroffen:
Für die Fassadengestaltung im rechtskräftig bestehenden Mischgebiet sind ausschließlich unauffällige Mineralfarben (weiß, gelb, grau) oder eine Holzverkleidung zu verwenden.
Ausschließlich innerhalb der Erweiterung des westlichen Mischgebietes ist die Fassade mit einer vollständigen Holzverkleidung zu versehen.
Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
Für die Dächer im rechtskräftig bestehenden Mischgebiet wird ausschließlich Satteldach festgesetzt.
Ausschließlich innerhalb der Erweiterung des westlichen Mischgebietes ist neben dem Satteldach die Verwendung des Pultdaches zulässig. Die Farbe des Daches ist in rot zu gestalten (Gebäudebestand mit anderer Dachfarbe bleibt davon unberührt). Die Nutzung der Dachflächen mit Solar- und Fotovoltaikanlagen ist ausschließlich innerhalb der Erweiterung des westlichen Mischgebietes zugelassen.



Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim Bebauungsplan „Mergbach II“ 2. Änderung Standort Nord Variante 4



Stand: 31.05.2021, Entwurf, Gez. P.D., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller
Diplomeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Lfd. Marburg-Biedenkopf
Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund
Tel: 06424/943995