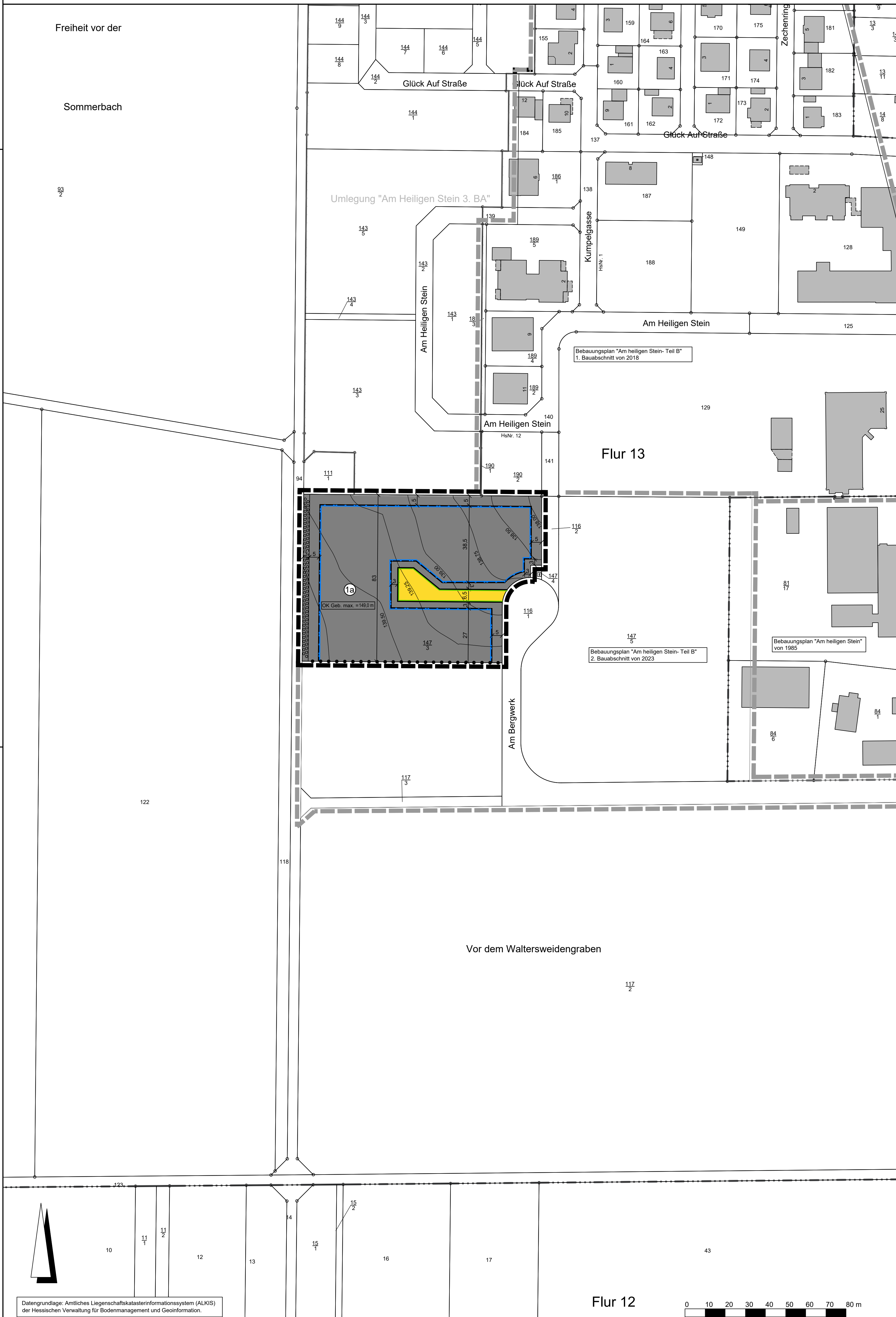


Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Bebauungsplan Nr. 6.13

"Am heiligen Stein - Teil B", 2. Bauabschnitt - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Pflanzenverordnung 1990 (PflanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.06.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Grundstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NNH), hier:
OKGeb.max. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemalung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.max. 149,0 m ü. NNH
1 Nord	GEe	0,8	1,6	II	a	

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

1 Textile Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein - Teil B“, 2. Bauabschnitt - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6.13 „Am heiligen Stein - Teil B“, 2. Bauabschnitt von 2023 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Einrichtung von Verkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig. Die Verkaufsstelle darf nur einen untergeordneten Teil (max. 200 m²) der über das jeweilige Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen.

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.

1.1.3 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.

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 ausgeschlossen.

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

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

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO

1.3.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsräumen, öffentlichen Fußwegen und landschaftlichen Wegen zu errichten.

1.3.3 Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je acht Stellplätze ist ein standortsgerechter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplätzen sind flächendeckend zu bepflanzen.

1.3.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je Grundstück max. drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen (in den straßenseitigen Bereichen) sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden können. 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.

1.3.5 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.

1.4 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 „Klima-resiliente Bäume“ zu verwenden. Empfehlungen siehe Artenliste.

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

1.5.1 Schallschutzmaßnahmen
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente tags und nachts in dB

Gebiet K:	WA Ost (südlich der Dom- Assenheimer Straße südlich der Kreuzung mit der Kurt- Schumacher-Straße)				MI, SO und WA Nord (zwischen Plangebiet und Reichelsheimer Straße)			
	Teilfläche / TF1 (GEa)	LEK tags	LEK nachts	LEK tags	LEK nachts	Teilfläche / TF1 (GEa)	LEK tags	LEK nachts
	65	65	52	65	50		65	50

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 Nord anzuwenden.

1.5.2 Funktionale Außenbeleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten, zum Erhalt des natürlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung sind im eingeschränkten Gewerbegebiet für die funktionale Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freizeitanlagen wie z.B. Wege und Parkplätze sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen energieeffizient, strom- und stromökonomisch sowie art- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrüstung und geringer Sellenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

- Zulässig sind:
- Vollabschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontale abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (=nach oben abgegebener Lichtanteil).
 - Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
 - Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen); bersteinfarbigen 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 halten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wenn es sich nicht um Werbeanlagen handelt, wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten.

Abweichungen sind zulässig, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Beleuchtungsanforderungen stellen. Die Werte der Technischen Regeln für Arbeitsstätten sollen dabei nicht überschritten werden.

1.5.3 Hinweis (keine Festsetzung): 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.

1.6 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 gebietspezifischen, möglichst klima-resilienten Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Für Bäume und Sträucher sind entsprechend große Pflanzlöcher vorzuziehen. Die Pflanzschichten der Bäume sind mit Regiasaatsgut oder vergleichbarem Pflanzgut zu begrünen und zu pflegen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°. Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult- und Flachdächer. Als Dachbedeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Zulässig sind für fäch 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 Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 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 Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

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

2.2.3 Fremdwerbung ist unzulässig.

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 Grundstückstreifflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

2.3.1 Mind. 30 % der Grundstückstreifflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klima-resilienten Bäumen der Artenliste „Klima-resiliente Bäume“ zu bepflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Empfehlungen siehe Artenliste.

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

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 Satz 3 und 4 HWG)

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.

3.1.2 Je Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt es eine Zisterne (mind. 7,5 m³) zu errichten.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Artenswahl (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: Pflanzqualität mind. H, 3 x v., m B. STU 14-16 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Bäume 2. Ordnung:	
Acer campestre	Feldahorn
Capinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildpfef
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

Klima-resiliente Bäume*: Pflanzqualität mind. H, 3 x v., m B. STU 14-16 cm

Acer campestre*	Feldahorn in Sorten
Acer monspessulanum*	Französischer Ahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus*	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blau-Eiche in Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche in Sorten
Prunus x schmidtii	Zierkirsche
Quercus cerris	Zern-Eiche in Sorten
Sorbus aria*	Mehlbereie in Sorten
Sorbus intermedia*	Schwedische Mehlbeere in Sorten
Tilia cordata, GreenSPIRE	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata*	Winterlinde in Sorten
Tilia tomentosa, Brabant	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde in Sorten
Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)	
*einheimische Arten	

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Prunus spinosa	Schwarzdorn
Capinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum

Blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	Kornelkirsche
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Buddleja davidii	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ribes sanguineum	Blau-Johannisbeere
Deutzia hybrida	Deutzie
Hamelia mollis	Zaubernuss
Syringa vulgaris	Flieder
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Spiraea humida	Sommerspierre
Wegelia florida	Weigelle
Mespilus germanica	Mispel
Wisteria sinensis	Blaueregen

Kräuter

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Centaurea cyanus	Kornblume
Hieracium pilosella	Hierbaichkraut
Potentilla verna	Fingerkraut
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Thymus serpyllum	Thymian
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettmeise
Sedum hybridum	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Trippmader

Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Traditionelle Apselsorten	
Anhaller	Clapps Liebling
Ruhm von Kelsierbach	Kasertine mit Eichenlaub
Altenfelder Rosenapfel	Gelbter Butterbirne
Gestellter Mastapfel	Williams Christ
Kaiser Wilhelm	Graf Molke
Gebeiz Edelapfel	Nordhäuser Winterforelle
Gebeiz Richard	
Rote Sternrenette	Traditionelle Kirschsoroten
Heuchelheimer Schneepfeffer	Dominissens Gelbe Knopfkirsche
Siebenschlaf	Fauerbacher Braune
Dietzels Rosenapfel	Große Schwarze Knopfkirsche
Roter Trierer Weinapfel	Heimanns Rubinweisel
Gewürzkuken	Kassins Frühe Herzkiische
Ananasrenette	Schattenmorelle
Dortheimer Strelling	
Kloppenheimer Strelling	Traditionelle Pflaumensoroten
Weiburger	Bühler Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Ortenauer Zwetsche
Roter Eisapfel	Hauszwetsche
"Speierling"	Kreutzkirsche
	Wangenheimer Zwetsche
	Graf Althaus Renekode

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HdschG. Es finden archäologische Untersuchungen durch die Fachfirma Wissenschaftliche Baugrund Archäologie (WBA) statt. Dabei konnten Hausgrundrisse, Siedlungs- und Abfallgruben des Mittelneolithikums (sogenannte Rössener Kultur) aufgedeckt und dokumentiert werden.

4.3 Artenschutz

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 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Empfehlung: Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen müssen so gestaltet werden, das bodengebundenen Kleintieren wie z.B. Igel Wanderungsmöglichkeiten erhalten.

4.4 Heilquellen-schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I und II sowie in der quantitativen Schutzzone B-neu des Oberhessischen Heilquellen-schutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929), und in der Zone D des Heilquellen-schutzgebietes von Bad Nauheim (StAnz. 48/84 S. 2352 und StAnz. 30/88 S. 1678). Die Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.5 Kampfmittel

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenabwrüfungen zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastung dieser Fläche nicht vorliegt, ist eine systematische Flächenbeurteilung nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelbündendienst unverzüglich zu verständigen.

4.6 DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 45691: „Geräuschkontingenterung“ können im Rathaus der Stadt Reichelsheim, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Hinweis RP Darmstadt (19.07.2022)

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.7 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherren/Vorhabensträger zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch): von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungssempfindlichen Böden (feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermaten / leichten Rädern / Kettenauflagen etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgräben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase, um das untergründige Grundstück herumzuleiten, Anlagen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Meter darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmetern dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmaliger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiedereinbau des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Bereitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Baubearbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalien (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“ hilfreich herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hausbesitzer

4.8 RP Darmstadt Altlasten

Bei alten Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem RP Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 4115-Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, sind bis zu Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Vorfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-verordnetenversammlung gefasst am _____

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

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

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 Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgen im _____

Ausfertungsvermerk:
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 worden sind.</