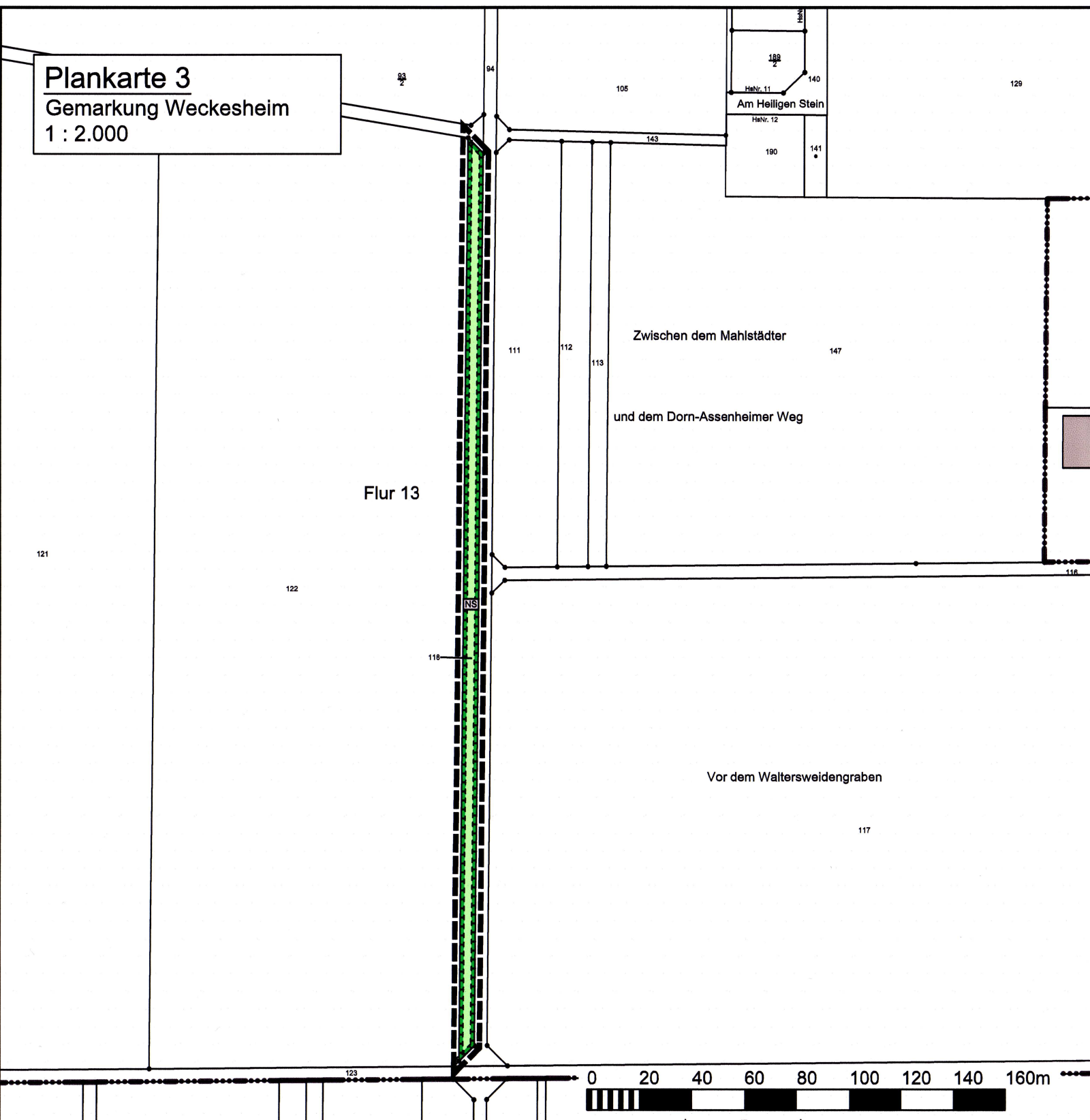
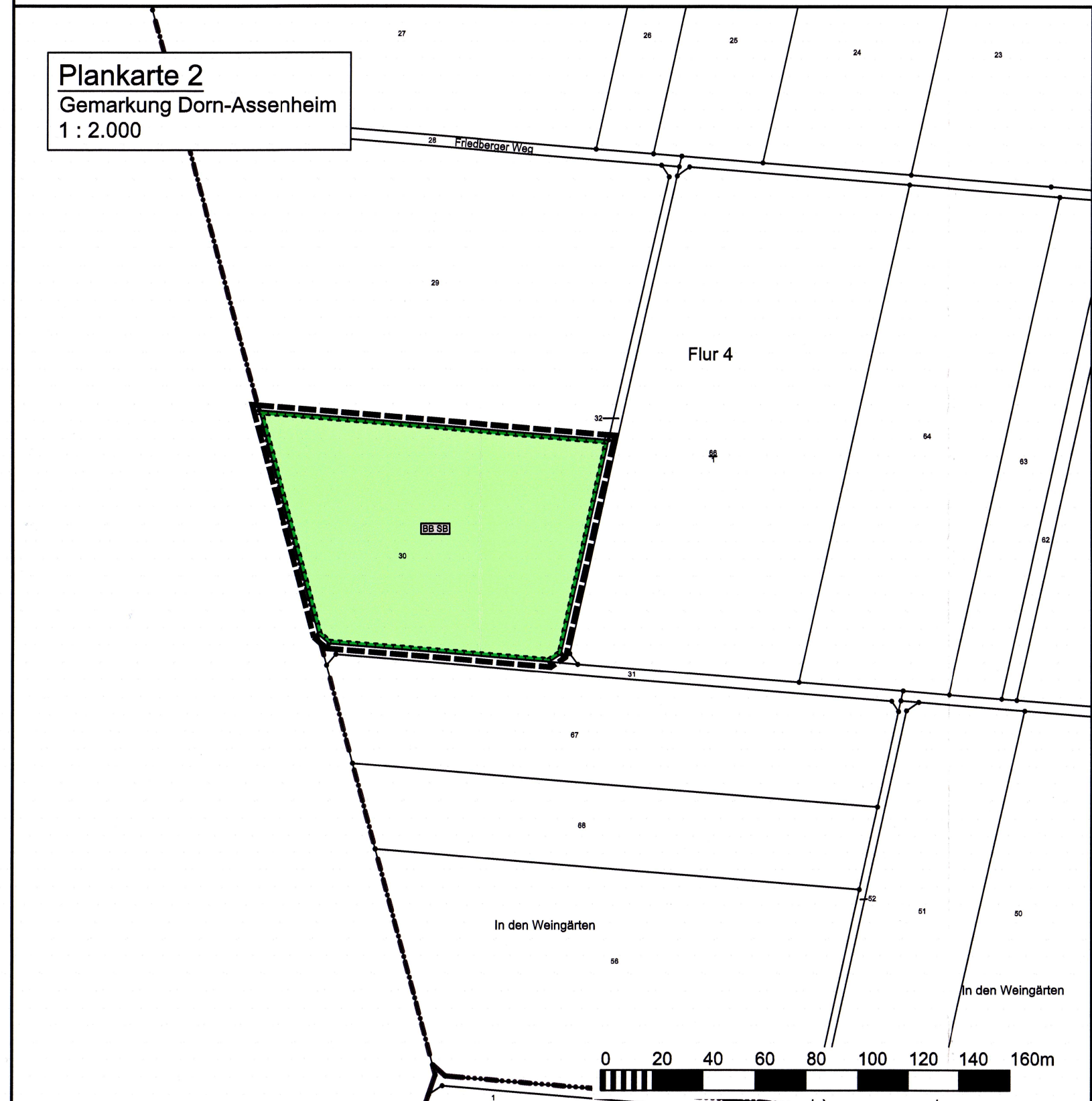
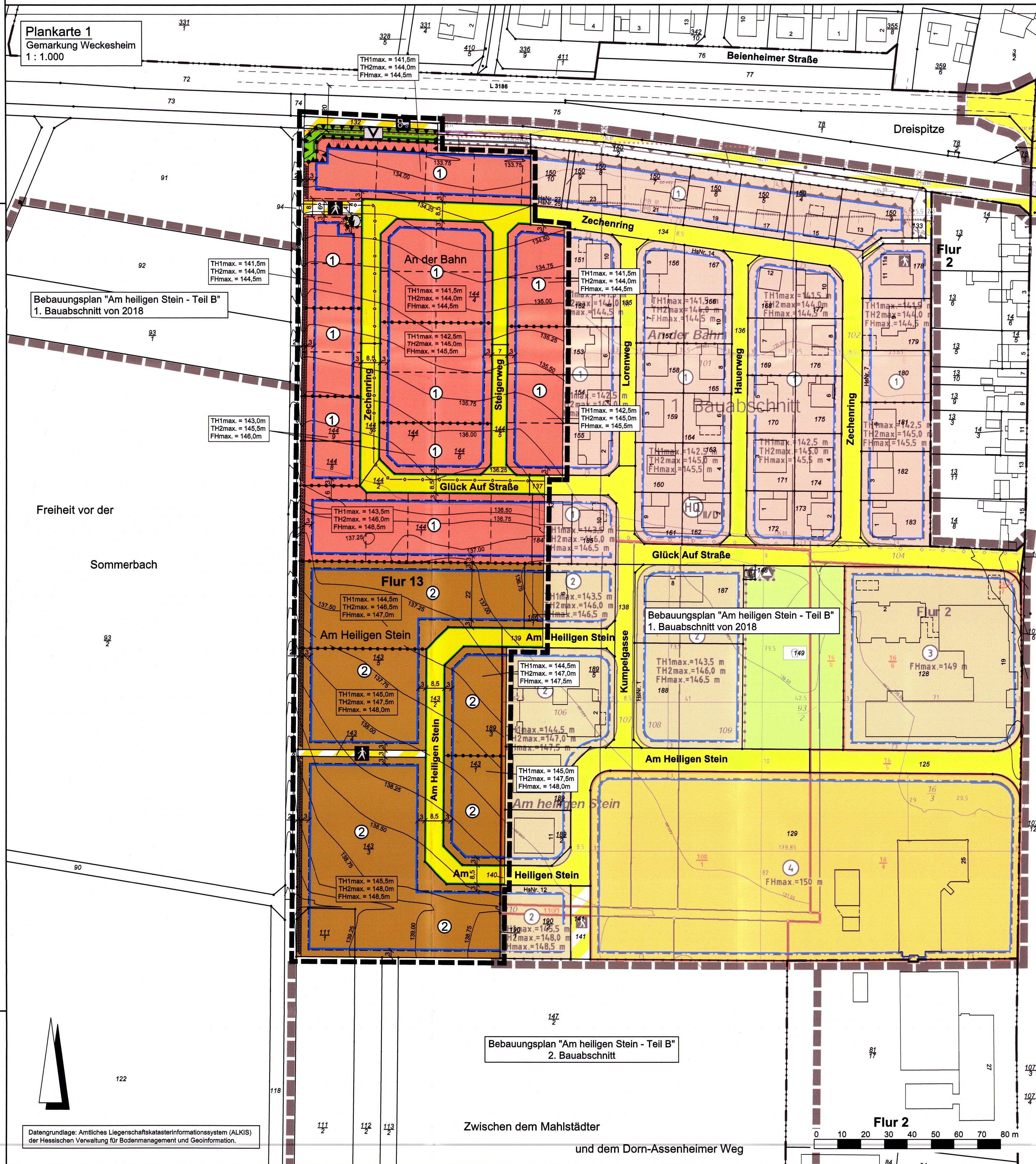


Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

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

3. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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. 178), Planzonenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32), 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

Katastramtliche Darstellung

Flurgrenze
Gemeindengrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
Thmax Maximale Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut)
Fthmax Maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstückfläche
nicht überbaubare Grundstückfläche

Verkehrsf lächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Fußweg
Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abhebungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abhebungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Elektrizität (Trafostation) (geplant)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Stromkabel (20kV) (geplant) - nicht eingemessen

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Verkehrsbegleitgrün

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

Entwicklungsziel: Bunt- und Schwarzbrache (CEF-Maßnahme Felderche und Rebhorn)
Entwicklungsziel: Nachsaat und Installation von Singwarten (Graumauer)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Reichelsheim zu belastende Flächen
Bauverbotszone gemäß § 23 HStRG
Bemaßung (verbindlich)
Höhenlinie in m über Normalhöhen Null (in ü NN)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
Böschung (angedeutet unverbindlich)

Nutzungsstabellen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	0,6	II	o	ED
2	MI	0,6	1,2	II	o	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstückfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Tankstellen und Vergnügungsbetriebe.

1.2.2 Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsbetriebe.

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

1.2.1 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 Aufstufungsstufen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
1.2.2 Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe wird durch differenzierte Eintragungen in der Planzeichnung in Metern o. NN festgesetzt.
1.2.3 Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen (TH1):
Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut bzw. bei einem Flachdach die Oberkante Attika.
1.2.4 Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen (TH2):
Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses, auch wenn dieses kein Vollgeschoss ist bzw. bei einem Flachdach die Oberkante Attika.

1.2.5 Bei Zweerhäusern/-giebeln ist die Festsetzung zur Traufhöhe nicht anzuwenden.
1.2.6 Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen dem obersten Punkt des Gebäudes bzw. der Dachkonstruktion.
1.2.7 Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Flachdach der Oberkante Attika, ansonsten gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
1.2.8 Die Oberkante der Schallschutzanlage beträgt 136,9m über NN.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

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

1.3.2 Carports (offene Garagen mit einem Öffnungsmaß der Seitenwände von mindestens 60%), Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht zulässigen Maße einhalten. Innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahme: Lärmschutzwand.

1.3.3 Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je acht Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
1.3.4 Je Grundstück dürfen maximal drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen im in den straßenseitigen Bereichen sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden können, 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.

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

1.4 Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:
1.4.1.1 Je 200 m² Grundstückfläche ist eine Wohnung zulässig.
1.4.1.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Höfläichen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Im Mischgebiet kann ausnahmsweise aus betriebstechnischen Gründen (einschl. der Betriebsabfälle) Umgang mit wasserhaltigen, umweltschädlichen Stoffen von einer wasserundurchlässigen Befestigung der Fläche abgesehen werden.

1.5.2 Bei der Begrünung der den Bahntrassen zugewandten Seite des Lärmschuttwalls ist eine Bäumenreihenanlage aus regionaltypischen Wildstauden zu verwirklichen.
1.5.3 Bei Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden. Empfehlungen siehe Anmerkungen.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
1.6.1 Als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Ausweisung der öffentlichen Erschließungsstraßen, des Allg. Wohngebietes und des Mischgebietes wird die Ökotoxikologische „Renaturierung Orlengraben“ (Az.: 0214-1208-1846/23) mit 177.009 Biotopwertpunkten (BWP) zugeordnet.
1.6.2 Als weiteren Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden Flächen in der Gemarkung Heuchheim, Flur 6, Flurstück 9 mit 115.857 BWP zugeordnet (Extensivierung Grünland und Artenschutz für die Graumauer, Ökotoxikologische Az.: 0215-1169-2028/25).

1.6.3 Als Ersatzmaßnahme für den artenschutzrechtlichen Eingriff mit Auswirkungen auf die Feldlerche und Rebhorn wird die CEF-Maßnahme mit 115.005 BWP (Plankarte 2) Gemarkung Dom-Assenheim, Flur 4, Flst. 30 (Hinweis: Die Flächen und Maßnahmen sind bereits hergestellt) und für die Graumauer die Fläche in der Gemarkung Weckesheim, Flur 13, Flurstück 118 zugeordnet (Plankarte 3).

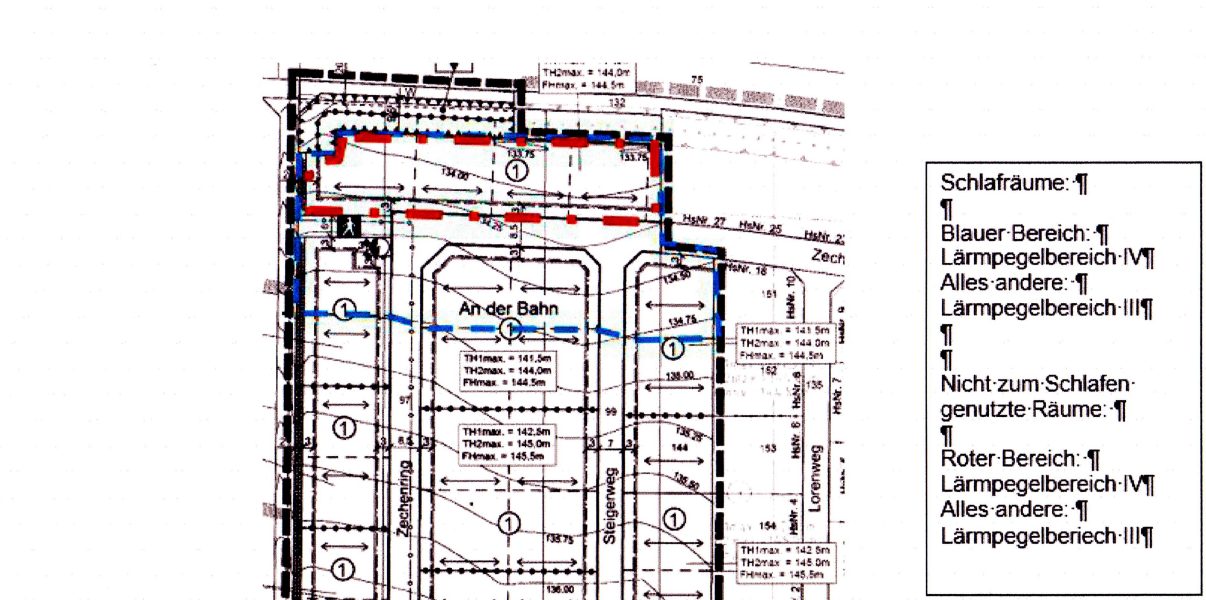
1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Stadt Reichelsheim festgesetzt (Breite 8,0m). Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Grünflächen und Mischgebieten und deren Zu- und Abfahrten ist zulässig.

1.8 Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)
1.8.1 Gemäß Planzeichnung ist eine Schallschutzanlage (Wand-Wand-Kombination) zu errichten. Die Oberkante der Schallschutzanlage beträgt 136,9m über NN. (Hinweis: Weitere Informationen zur Ausführung des Walles siehe Kapitel 8.1. des TÜV-Gutachtens T 2564-1 vom 13.01.2025).

1.8.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenwände schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage der Außenwände der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2019-1 erfüllen:
- in den beiden nördlichen Baureihen 1. und 2. OG: LPB IV
- auf allen anderen Flächen: LPB III
Für alle Schlafräume in den beiden nördlichen Baureihen sowie für Schlafräume mit Ausrichtung nach Norden der dritten Baureihe sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmkörper). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gilt:
- in der nördlichsten Baureihe 1. und 2. OG: LPB IV
- auf allen anderen Flächen: LPB III
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_wres bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderungen ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2019-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

1.8.3 Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Bestimmungen eingeführt worden sind und diesen Technischen Baubestimmungen beizutreten werden.

1.8.4 Lärmpegelbereiche IV und II:



1.9 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Die Nutzung ist zulässig, sobald die Schallschutzanlage (vgl. 1.8.1) errichtet worden ist.

1.10 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 gleichgeschnittenen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Es gilt je 4 m² einen einheimischen standortgerechten Strauch zu pflanzen. Auf die Grenzabsätze für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenauswahl 4.1.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gebäudegestalt gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°.

2.1.2 Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Putz-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer.

2.1.3 Die Firsthöhe des Daches in Verbindung mit der Dachneigung ist so zu wählen, dass die Montage von Solar zu aktiven Nutzung von Solarenergie möglich ist.

2.1.4 Als Dachneigung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen 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 für Terrassenüberdachungen, Vordächer und Wintergärten, auch Glasdächer.

2.1.5 Giebeln und sonstige Dachaufbauten sind in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand (Rohtraum) zu errichten. Die sind in Material, Farbe und Gestaltung an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

2.1.6 Zweerhäuser und Zweerhäuser/-giebel darf eine der Breite von 2/5 der Hauptfassade zulässig. Die Firsthöhe der Zweerhäuser/-giebel darf die Firsthöhe des Hauptgiebels nicht übersteigen.

2.1.7 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Dachneigung einmündig auszuführen.

2.1.8 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

2.2 Pkw-Stellplätze gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 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.

2.3.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht-überleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemaillagen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben. Weiterhin unzulässig ist Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen. Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Pylonen auf Dachflächen sind unzulässig.

2.3.3 Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3.4 Pylone dürfen eine Höhe von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2.3.5 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamtgröße von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2.3.6 Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

2.4 Grundstücksflächen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 8 HBO

2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. (vgl. Empfehlung Artenauswahl). Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen können hier angerechnet werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Spil- und Schotterabschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

3 Wasserrrechtliche Festsetzung

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1.1 Zur Schonung der Trinkwasserressourcen ist das anfallende Dachschnee- und Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Garten-/Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Je Grundstück ist eine Zisterne mit einer Kapazität von mindestens 5.000 l (5 m³) zu errichten.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Empfehlung Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H₁ 3 x v., m. B. STU 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H₁ 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; H₂ 2 x v., m. B. STU 14-16 cm

Stirbäume: St. 2 x v., m. 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn - Acer pseudoplatanus

Spitzahorn - Acer platanoides

Rotbuche - Fagus sylvatica

Traubeneiche - Quercus petraea

Sieleiche - Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - Acer campestre

Heinbuche - Carpinus betulus

Wildpappel - Malus sylvestris

Wildrose - Pyrus pyramidalis

Eberesche - Sorbus aucuparia

Salweide - Salix caprea

Sträucher:

Heinbuche - Carpinus betulus

Schwarzdorn - Prunus spinosa

Roter Hirtengelb - Cornus sanguinea

Kreuzdorn - Rhamnus cathartica

Hei - Cornus avellana

Waldhorn - Crataegus monogyna / laevigata

Vollglocke - Viburnum lentum

Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Faulbaum - Fraxinus alba

Bühnende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche - Cornus mas

Fischer Jasmin - Philadelphus coronatus

Sommerflieder - Buddlejia davidii

Blau-Johannesbeere - Ribes sanguineum

Deutzie - Deutzia hybrida

Zaubernuss - Hamamelis mollis

Flieder - Syringa vulgaris

Hortensie - Hydrangea macrophylla

Sommersepie - Spiraea bumalda

Weigelle - Weigela florida

Mispel - Mespilus germanica

Blaugreen - Wisteria sinensis

Krümer:

Gemeine Schafgarbe - Achillea millefolium

Kornblume - Centaurea cyaneus

Hahnenkraut - Hieracium pilosella

Fingerkraut - Potentilla verna

Wilder Majoran - Origanum vulgare

Thymian - Thymus serpyllium

Sedum-Arten:

Weißer Mauerpfeffer - Sedum album

Fettkorn - Sedum forficatum

Mongolen-Sedum - Sedum hybridum

Trampel - Sedum reflexum

Milder Mauerpfeffer - Sedum sexangulare

Tepich-Sedum - Sedum spurium

Die Grenzabsätze für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebietes liegen insgesamt drei Fundstellen, die Bodendenkmäler aus der Jungsteinzeit bzw. dem frühen Mittelalter repräsentieren. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Es ist deshalb geboten so schnell wie möglich bauvergrößernde archaische Grabungen durchzuführen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind daher archaische Untersuchungen in Abstimmung mit der hessischen Archäologie und der Archaischen Denkmalpflege des Landesrats durchzuführen.

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, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzgesetzes (§§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

4.3.1 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, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzgesetzes (§§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

4.3.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusagen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.3.3 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

4.3.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird für die Außenbeleuchtung empfohlen, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtentuben, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

4.3.5 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glaspolymeren oder transparenten Beschichtungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturgläsern) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen. Glasfassaden über 20 m² sind nach § 37 HwN-G unzulässig.

4.3.6 Auf die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen V01 bis V04 in Umweltbericht (BW.67.2025) bzw. in der Fachgutachterliche Stellungnahme vom 16.07.2025 wird hiermit hingewiesen.

4.4 Verwendung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser, nicht begrünter Dachflächen soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von dem Regen verwertet werden, bei den es anfallt. Für die Nutzung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken sind die Anlagen nach den einschlägigen Regeln auszuführen.

4.5 Heilquellenerschutzbereiche
Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzbereiches von Bad Nauheim (StANr. 45894 S. 2352 und StANr. 3098 S. 1678). Die Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.6 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr
Freif