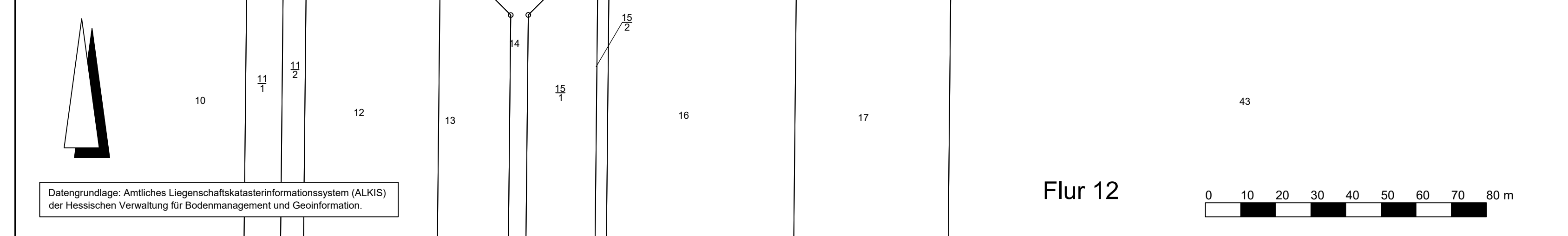
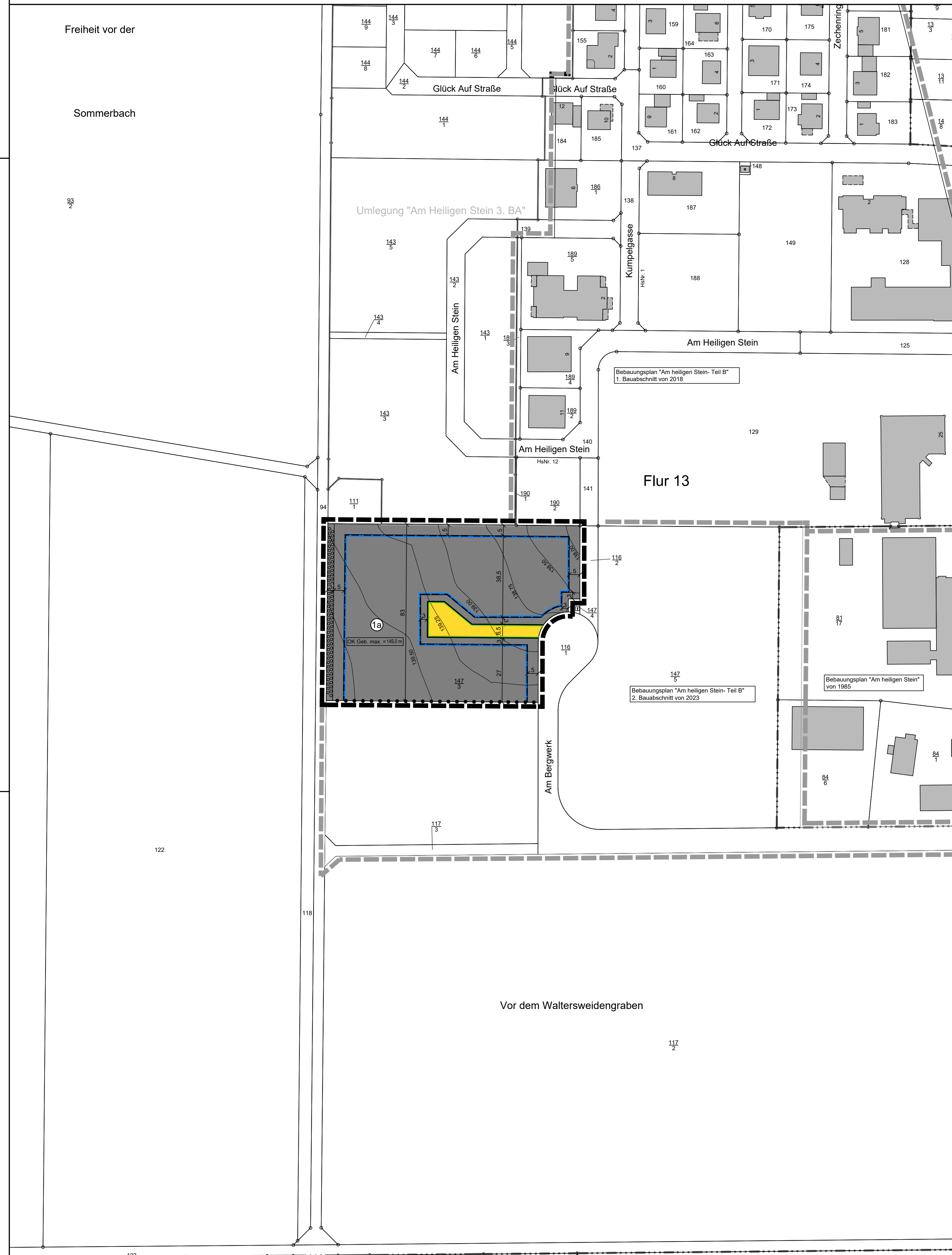


Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

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),
Planzonenverordnung 1990 (PlanoV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (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. 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
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 (NHN), 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

Umgrünung 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

Höhennlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
Bemalter (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.max.	
1	Nord	GEe	0,8	1,6	II	a	143,0 m ü. NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

1 Textliche 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 weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.

Die Verkaufsstelle darf nur einen untergeordneten Teil (max. 200 m²) der durch das jeweilige Betriebsgebäude besetzten Fläche einnehmen.

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 Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen zu errichten.

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 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 im/ an 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 Abstandstreifen 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 wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine wasserundurchlässige 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 „Klimaresiliente 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

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

1.5.1 Schallschutzmaßnahmen

Emissionskontingente tags und nachts in dB

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 nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieersparnis sind im eingeschränkten Gewerbegebiet für die funktionale Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freizeitanlagen wie z.B. Wege und Parkplätze sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen energieeffizient, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodeneinstrahlung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

Zulässig sind:

- Vollgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen 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); bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Lichttemperaturen von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin;
 - Leuchtdichten von max. 100 cd/qm für kleinfächige 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, Zeitschaltungen, 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 gebietsüblichen, möglichst klimaresilienten Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Für Bäume und Sträucher sind entsprechend große Pflanzlöcher vorzusehen. Die Pflanzschichten der Bäume sind mit Regosattgut oder vergleichbaren Pflanzen 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 40°. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Als Dacheneigung sind nicht spielende oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Zulässig sind für fach geneigte Dächer bis auf eine 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 Selbstleuchtende und hinterleuchtete Werbeflächen, Blink- und Wechselleuchtung 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 Py lone 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 Grundstückstreffflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr.5 HBO

2.3.1 Mind. 30 % der Grundstückstreffflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klimaresilienten Bäumen der Artenliste „Klimaresiliente Bäume“ zu bepflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Empfehlungen siehe Artenliste.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterstrichungen 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 verwerfen (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 Artenauswahl (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; Höl., 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
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Morus nigra Maulbeere
Pyrus pyrausta Wildbirne
Sorbus aucuparia Eberesche
Salix caprea Salweide

Bäume 2. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm

Acer monspeliense Fälschahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Ailanthus glandulosa Götterbaum
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus alba Schneebühlrose
Fraxinus excelsior Esche
Ostrya carpinifolia Haselnuss
Prunus x schmidtii Schlehdorn
Quercus robur Eiche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus intermedia Zwergmehlbeere
Tilia cordata, Greenspire Zitronenfalter
Tilia cordata Zitronenfalter
Tilia tomentosa, Brabant Brabantlinde
Tilia x europaea Europäische Linde

Klimaresiliente Bäume I: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm

Acer campestre Feldahorn in Sorten
Acer monspeliense Fälschahorn
Acer platanoides Spitzahorn in Sorten
Ailanthus glandulosa Götterbaum
Carpinus betulus Hainbuche in Sorten
Cornus alba Schneebühlrose
Fraxinus excelsior Esche in Sorten
Hesperis matronalis Spornblume
Malus domestica Apfel
Prunus domestica Zwetsche
Quercus robur Eiche in Sorten
Sorbus aria Mehlbeere in Sorten
Sorbus intermedia Zwergmehlbeere in Sorten
Tilia cordata, Greenspire Zitronenfalter
Tilia cordata Zitronenfalter
Tilia tomentosa, Brabant Brabantlinde in Sorten
Tilia x europaea Europäische Linde in Sorten

Klimaresiliente Bäume II: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm

Acer campestre Feldahorn
Acer monspeliense Fälschahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Ailanthus glandulosa Götterbaum
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus alba Schneebühlrose
Fraxinus excelsior Esche
Ostrya carpinifolia Haselnuss
Prunus x schmidtii Schlehdorn
Quercus robur Eiche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus intermedia Zwergmehlbeere
Tilia cordata, Greenspire Zitronenfalter
Tilia cordata Zitronenfalter
Tilia tomentosa, Brabant Brabantlinde
Tilia x europaea Europäische Linde

*inheimische Arten

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Prunus spinosa Schwarzdorn
Cornus mas Korkeisgöbe
Philadelphus coronarius Fälscher Jasmin
Buddleja davidii Sommerflieder
Buxus sempervirens Buchsbaum
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida Deutzie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Syringa vulgaris Flieder
Weigelia florida Hortensie
Spiraea bumalda Sommerspore
Weigelia florida Weigelie
Mespilus germanica Mispel
Wisteria sinensis Blauregen

Bühnende Ziersträucher Arten alter Bauarten

Cornus mas Korkeisgöbe
Philadelphus coronarius Fälscher Jasmin
Buddleja davidii Sommerflieder
Buxus sempervirens Buchsbaum
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida Deutzie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Syringa vulgaris Flieder
Weigelia florida Hortensie
Spiraea bumalda Sommerspore
Weigelia florida Weigelie
Mespilus germanica Mispel
Wisteria sinensis Blauregen

Kräuter

Achillea millefolium Gemeine Schafgarbe
Centaurium cyanus Kornblume
Habenichtskraut
Potentilla verna Fingerkraut
Origanum vulgare Wilder Majoran
Thymus serpyllum Thymian

Sedum-Arten

Sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sedum forficatum Fetthenne
Sedum hybridum Mongolen-Sedum
Sedum reflexum Tüpfelmaianthe
Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium Teppich-Sedum

2.2 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 40°. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Als Dacheneigung sind nicht spielende oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Traditionelle Apfelsorten

Anhaller
Ruhm von Keilstrach
Allendorfer Rosenapfel
Gestellter Mispelapfel
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Roter Sternreute
Heuchelheimer Schneepfappel
Siebenschläfer
Dietzels Rosenapfel
Roter Triener Weispfappel
Gewürzäpfel
Ananasreute
Dorheimer Streiffing
Koppenhäuser Streiffing
Wollburger
Hinrich Abrecht von Preußen
Roter Eisenapfel
„Spelering“

Traditionelle Birnensorten

Clapps Liebling
Kaiserbirne mit Eisenlaub
Gellers Butterbirne
Williams Christ
Graf Mollke
Nordhäuser Winterforelle

Traditionelle Kirschsor ten

Dönnesses Gelbe Knoopelkirsche
Fauwacher Braune
Große Schwarze Knoopelkirsche
Heimanns Rubinweiss
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle

Traditionelle Pfäumsorten

Böhler Frühzetsche
Ordnauer Zetsche
Hauszetsche
KreterKölsche
Wangenheimer Zetsche
Graf Althaus Renelkade

4.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG. Es fanden 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.

4.4 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (StAnz. 48/84 S. 2352 und StAnz. 30/88 S. 1678). Die Ge- und Verbot sind zu beachten.

4.5 Kampfmittel

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

4.6 DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 45691: „Geräuschkontingierung“ können im Rathaus der Stadt Reichelsheim, Bauverwaltung, eingesehen werden.
Hinweis RP Darmstadt (19.07.2022)

4.7 Vorsorgender Bodenschutz

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

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Bauvorbereitung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
 - Vermeidung von Fremdzuflüssen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchtl- und Boden mit einem hohen Funktionsaufwandsgrad) ist die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermaten / breiten Rädern / Kettenfahrzeugen 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- / Tabulflächen 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 Fremdzuflüssen (zum Beispiel zuffließendes 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 unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlagen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
 - Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 19915, DIN 19731).
 - Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht überschreiten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaustausch und Wiederverwendung des Bodenaustauschs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
 - Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten 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 sein.
 - Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen
 - den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenstruktur.
 - einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächenanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
- Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Inhaltblätter 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 Hausbebauer
- Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist erforderlich.

4.8 RP Darmstadt Altlasten

Bei allen 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. 41.5 -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.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung 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 erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

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

Reichelsheim, den _____

Bürgermeisterin _____

Rechtskraftvermerk:

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

Reichelsheim, den _____

Bürgermeisterin _____

Rechtskraftvermerk:

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

Reichelsheim, den _____

Bürgermeisterin _____

Rechtskraftvermerk:

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