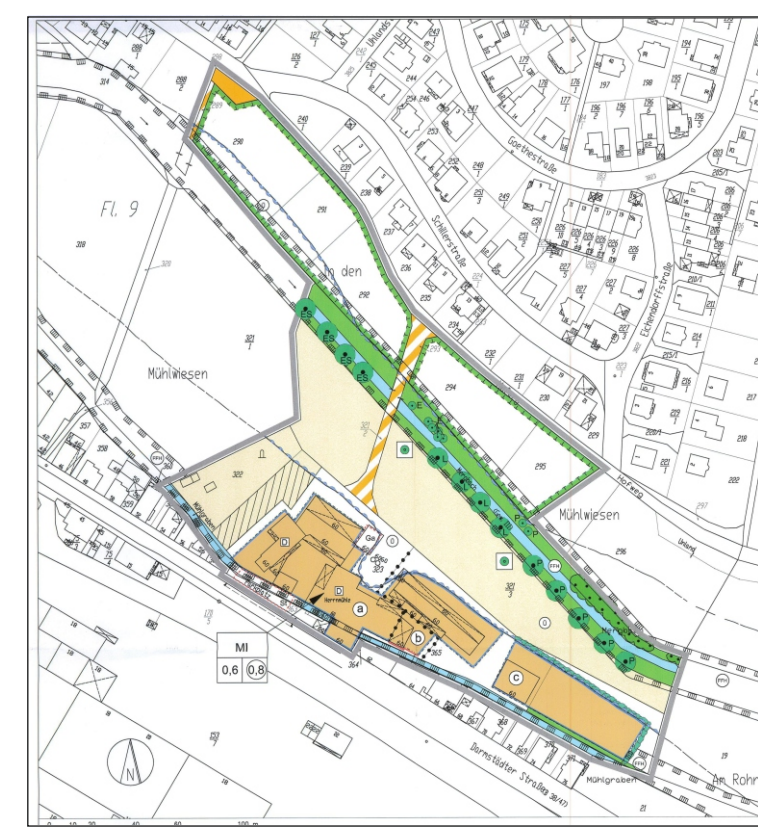


Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim 2. Änderung Bauungsplan „Mergbach II“ Standort Ost Variante 5

Maßstab 1 : 2.000



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



Legende

- Bestand:**
- Bauliche Anlage
 - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Flurgrenze
 - 1 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - MI** überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - 0,6** 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
 - SD** Satteldach gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
 - 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
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baubereiches gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
 - - -** Bauergrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
 - St Ga** Fläche für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
 - ←** Einfahrbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche (Wendepplatz/Hofweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Grünflächen: Bachauwiese 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
 - Extensivierung der Wiesennutzung durch Reduzierung der Mahd: max. 2 x / Jahr, 1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd ab Mitte September (Ausgleichsfläche Nebenkante)
 - Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen angrenzend an die Hallerwände (entsprechend Pflanzliste, siehe Grünordnungsplan) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Ergänzung des Ufergehölzsaums durch Pflanzung von Laubbäumen (entsprechend Pflanzliste, siehe Grünordnungsplan) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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 - Erle, Es - Esche, L - Linde, P - Pappel
 - Versicherungsmulde (Erlaubnis ist erforderlich)
 - Uferandstreifen
 - - -** Überschwemmungsgrenze 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 denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (vermässunggefährdetes Gebiet) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
 - Nutzungsschablone
- | | Baubetrag | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------|------------------|------------------------|
| ■ (Gelb) | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| ■ (Rot) | Dachform | |
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
- D** Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Grenze des FFH-Gebiets 6319 - 302 Oberläufe der Gersprenz

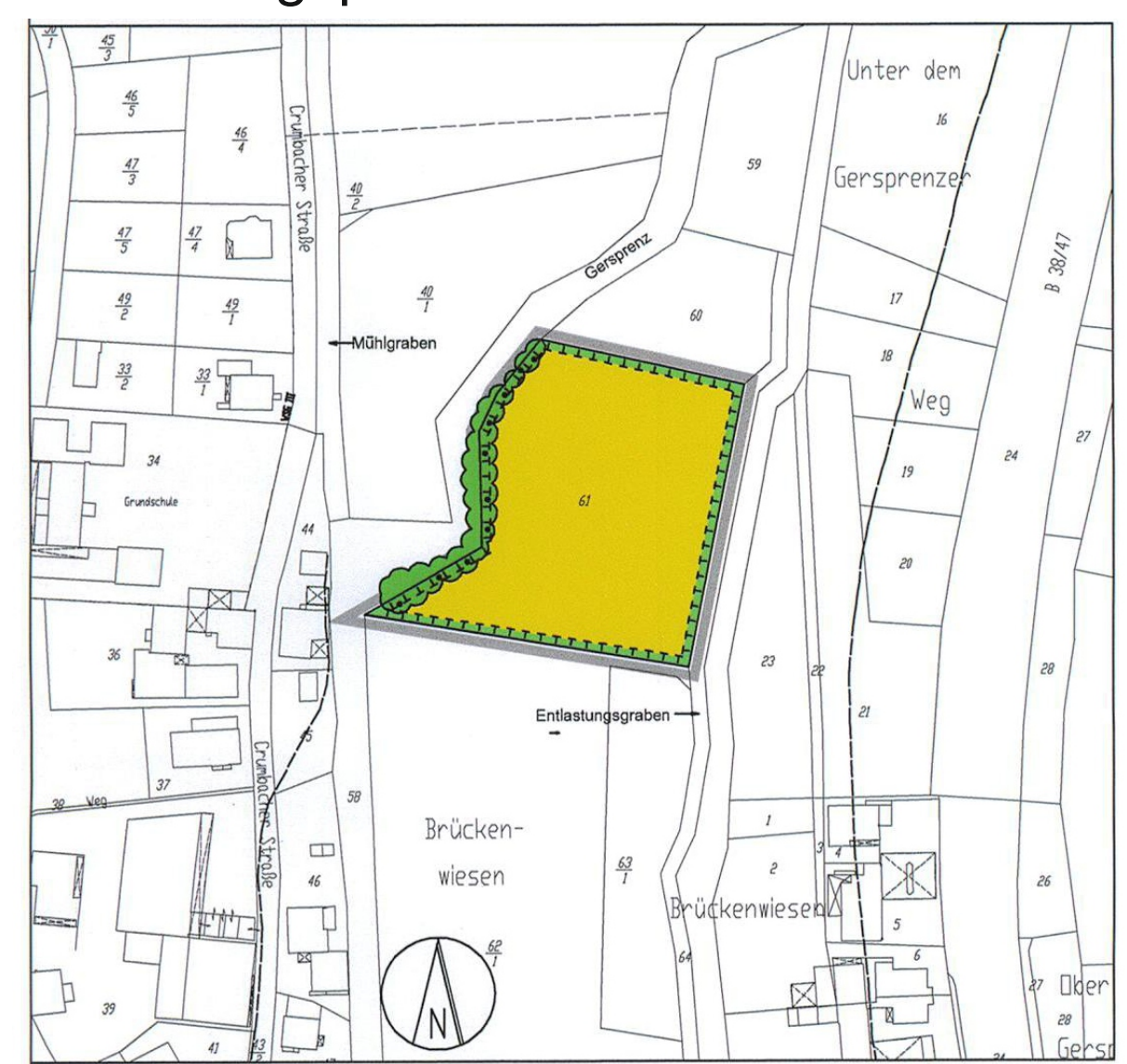
Rechtsgrundlagen:

- 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. 2868
- 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
- Pflanzverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 - Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.2018.

Textliche Festsetzungen:

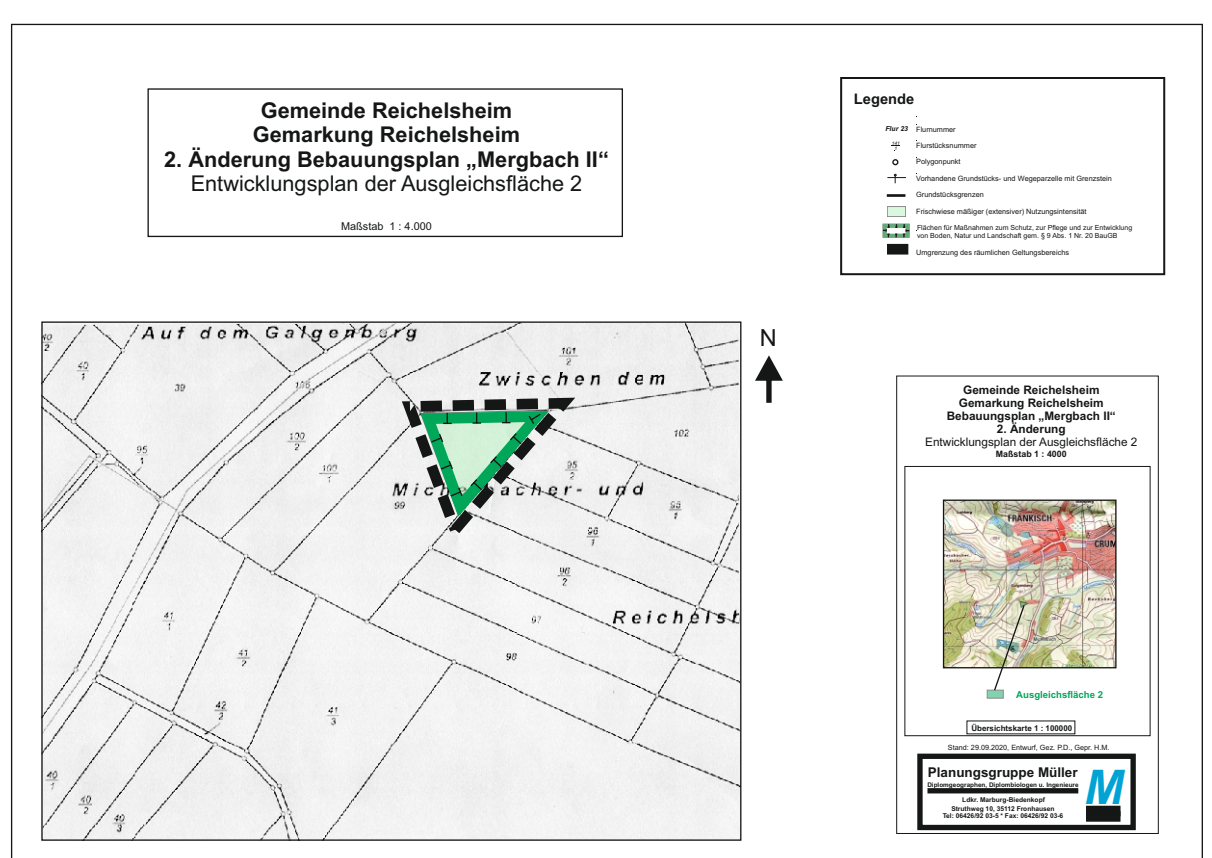
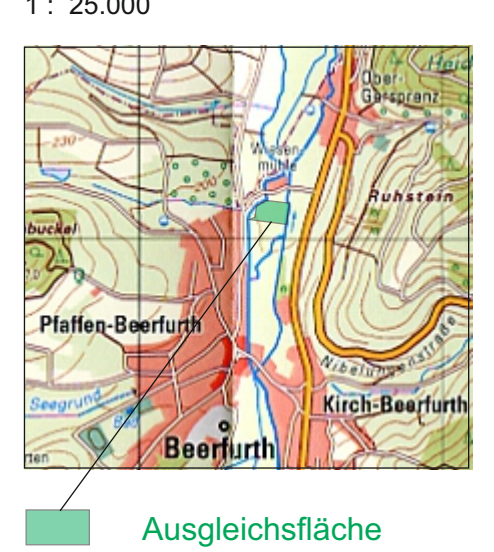
- 1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO: Es wird Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO: Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 0,8 in den Teilgebieten a, b, c, und 1,2 m Teilgebiet d; max. 1 Vollgeschoss in den Teilgebieten b, d und max. 2 Vollgeschossen 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 einem Maße von ca. 0,3 m für die Unterlegung 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 weidenden Pferde auf 2 sowie infolge eines extensiv vorzunehmenden Mahdregimes. So ist ein Schritt Erde Mai sowie ein Schritt ab dem ersten Septemberwoche vorzunehmen. Das Mahdregime ist multifunktional auf den tageliebten Dunken Amisenbälling ausgerichtet, der in der Generphase bei Beerfurth nachgewiesen ist. Um ein Nahrungshabitat zur Erweiterung des Lebensraumes des Dunklen Amisenbällings zu entwickeln, wird eine Mahd und Beweidung in der Zeit von der ersten Juliwöche bis zur ersten Septemberwoche ausgeschlossen, um in der Präsenzphase des Dunklen Amisenbällings dessen Nahrungspflanze Großer Wiesenkopff vor frühzeitiger Mahd oder Abbau zu schützen. Im Bereich einer ca. 195 qm großen Fläche am unmittelbaren Rand des Zusammenflusses von Mühlgraben und Mergbach soll weiterhin eine Pflanke angelegt werden. Innerhalb der Pflanke (eine seichte flache Mulde, die hier zum Mühlgraben und zum Mergbach ausläuft) wird einseitig Niederschlagswasser nach dem anliegenden relativ dichten Ausläufer des Mergbaches länger verbleiben, bevor es versickert und andererseits dient die Pflanke zur Rückhaltung von Wasser bei Hochwassereignissen mit demselben Effekt. Durch die stärkere Wasserrückhaltung im Bereich der Pflanke entwickelt sich stellt eine temporärfleuchte bis nasse Pflanzenstruktur, die durch die extensive Beweidung eine Fruchtweide ausbildet wird. Die Ausgleichsmaßnahme leistet damit einen funktionalen sowie räumlich begründeten Ausgleich für den Eingriff in den räumlichen Bereich der Ausdehnung des Mergbaches. Der Ausgleichsfläche für den Lebensraum und das Nahrungshabitat des streng geschützten Tagflatters Dunkler Amisenbälling sind innerhalb einer nach § 13 HNWG geschützte Fruchtweide mit einer temporär feuchten bis nassen 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 Fränkisch-Crumbach. Das als Weide bislang intensiv genutzte Grünland der Ausgleichsfläche wird extensiviert infolge Rücknahme jeglicher Düngung und Festidverwendung sowie infolge eines extensiv vorzunehmenden Mahdregimes. So ist ein Schritt Erde Mai sowie ein Schritt ab dem ersten Septemberwoche vorzunehmen. Das Mahdregime ist multifunktional auf Offenlandbrüder ausgerichtet. Um Bruthabitate für die Offenlandbrüder zu entwickeln, wird eine Mahd und Beweidung vor der ersten Juliwöche 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 größeren blütenreichen Grünlandes sowie zur Verbesserung der Voraussetzungen zur Entwicklung von Bruthäuten für die Offenlandbrüder.
- 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 ausgehoben wird, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Veränderung zu schützen. Dazu ist eine sachgerechte Zusammenlagerung und der Wiederanbau des Oberbodens (Mutterbodens) vorzunehmen. Im Zuge der Baumaßnahme verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in den aufgewickelten Zustand zu versetzen.
- 7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Entlang des nördlichen Randes der Gebäude der Hermmühle 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 Verbiss zu sichern. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. 1 Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.
- Pflanzliste**
Laubbüchse:
Cornus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn, Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa carolina - Hundrose, Rhamnus cathartica - Kreuzdorn, Eucyrtus europaeus - Pfaffenhütchen, Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb, Viburnum opulus - Schneeball, Viburnum lantana - Vollliger 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 - Balddorn, Prunus communis - Wildbirne, Malus communis - Wildapfel
Obstbäume:
Ausschließlich Regionalisorten der einheimischen standortgerechten Hochstammobstbäume.
Apfel: Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Brauner Matzapfel, Danciger Kantapfel, Freiherr v. Berlepsch, Gelber Richard, Herrnapfel, Hauptapfel, Jacob Leibel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Ontario, Odenburger, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Roter von Bobkow, Rote Sternrenette, Schmalapfel
Birne: Alexander Lukas, Capree Lieblich, Gute Graue, Gute Luise, Graue Jagdbirne, Grüne Jagdbirne, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne
Pflaumen: Zwickelapfel, Büblers Frühweizsche, Ortenauer Hausweizsche, Wangenheims Frühweizsche
Kirschen: Büttner rote Knorpelkirsche, Frühe rote Meckenerheime, 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 bodentypgerechte 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 HBO: Es werden folgende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassade getroffen:
Für die Fassadengestaltung im rechtsrichtig bestehenden Mischgebiet sind ausschließlich unauffällige Mineralfarben (weiß, gelb, grau) oder eine Holzverschalung zu verwenden.
Ausschließlich innerhalb der Erweiterung des westlichen Mischgebietes ist die Fassade mit einer vollständigen Holzverschalung zu versehen.
Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
Für die Dächer im rechtsrichtig 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.

Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1 : 5.000



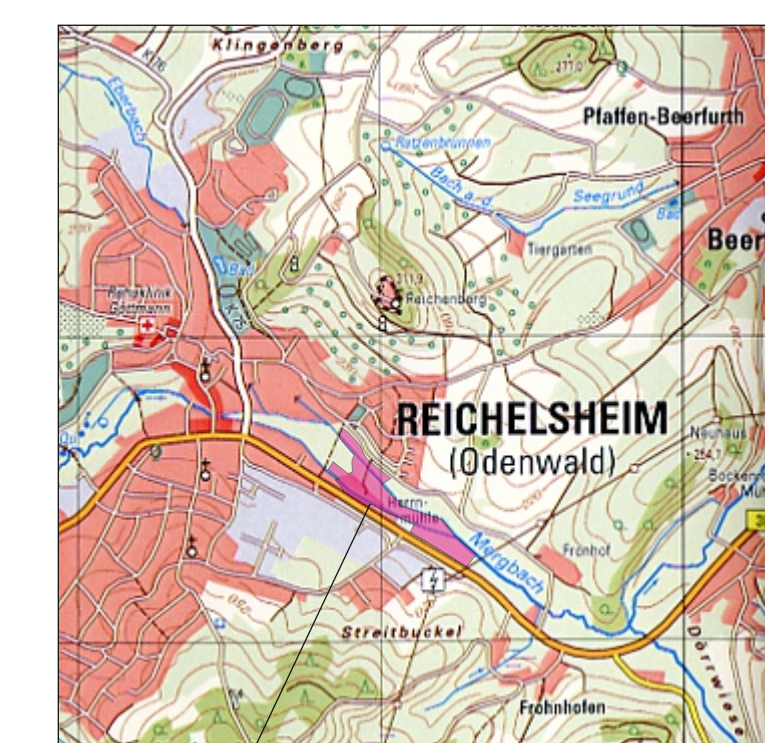
Übersichtskarte Ausgleichsfläche

1 : 25.000



Gemeinde Reichelsheim Gemarkung Reichelsheim Bebauungsplan „Mergbach II“ 2. Änderung Standort Ost Variante 5

Maßstab 1 : 2000



Planungsgbiet

Übersichtskarte 1 : 25000

Stand: 04.06.2021, Entwurf, Gez. P.D., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller
Diplomeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

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