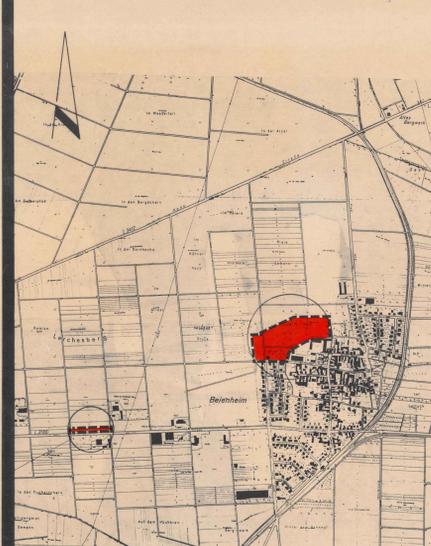


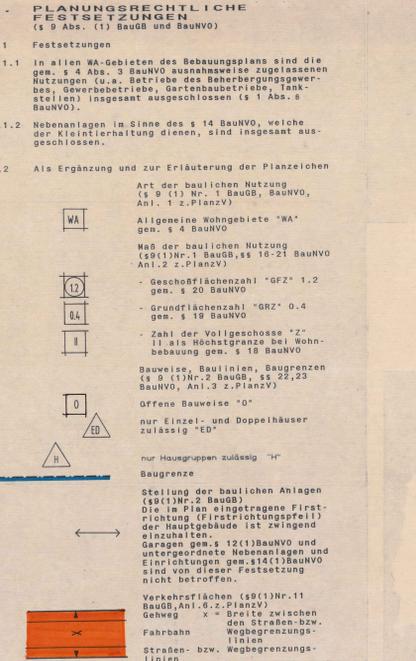
ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 10000



- 1. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetz §§ 1 bis 4 und § 12 (BauB) in der Fassung vom 08.12.1986, BGBI I S. 2253 (FF).
 - Baunutzungsverordnung §§ 1 bis 23 (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBI I S. 132 (FF).
 - Planzeihenverordnung §§ 1 und 2 und die Anlage (PlanB) in der Fassung vom 18.12.1990 BGBI I S. 58 (FF).
 - Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan § 1 vom 29.01.1977 (GVBl. I, 102).
 - Hessische Bauordnung § 118 vom 12.07.1990 (HBO) (GVBl. I, 395 (FF)).
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) §§ 5 und 51 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, 66).
- 2. HINWEISE**
- Den Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Landschafts-Bestandsplan beigefügt.
 - Trassierungsverträge für Straßen, Wege und Plätze sind den Empfehlungen für die Anlage von Erbhöhenstraßen EAE 88 entnommen.
 - Auf den Erlaß des Hessischen Ministers des Innern vom 08.06.1979 und 08.03.1982 (Staatsanz. 79 S. 1362, 82 S. 622) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und der Verkehrs- und Landschaftsplanung zustimmend behandelt.
 - Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone 0 quantitativ und der Zone IV qualitativ des Heilquellen-schutzgebietes Bad Nauheim. Die Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellen-schutzgesetzverordnung Bad Nauheim) vom 24.10.1984 sind einzuhalten.
 - Der zum Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 2 (2) Nr. 10 BauVord. VO ist mindestens im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Die Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellen-schutzgesetzverordnung Bad Nauheim) sind einzuhalten. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans, sowie entsprechende Begründungspläne, beizufügen.
 - Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten die einschlägigen §§ des HessNRO und des BGG.
 - In Bereich des Planungsgebietes sind Bodenemissionen bekannt, so daß im gesamten Planungsgebiet mit Bodenemissionen § 19 HdBGG zu rechnen ist. Funde sind nach § 20 HdBGG unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.
 - Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschaltungsarbeiten bisher unbekanntes Alttablagerungen angesprochen werden. Dabei kann es sich um um aussagefähige, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfZ) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (Vorsichtstests Erdreich oder Abfallabgerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. (4) BauB)
- Bereich Wohnbauflächen**
 - Dachformen
Es sind Mittel-, Wal- und Pultdächer zulässig. Dachneigung 20 Grad bis 50 Grad, ausgenommen von der Neigung der Dachfläche betragen. Nebenbauten wie Garagen, usw. hier ist eine Dachneigung von 0 Grad bis 50 Grad zulässig.
 - Dachdeckung
Zur Dachdeckung dürfen naturrote Ziegel bzw. rote Betonbacksteine verwendet werden, als auch Gründächer zulässig und wünschenswert.
 - Die beiden Haushälften eines Doppelhauses und die Hausgruppen sind jeweils mit gleicher Dachdeckung auszubilden und mit gleicher Dachdeckung (Farbe und Material) zu versehen.
 - Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Kniestockaufbau (Treppe) nicht zulässig.
 - Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind verkehrsbedingt auszubauen.
Die Straßenräume dürfen nur soweit wie geplant befestigt werden. Für die Befestigung sind Kleinformatige Pflastersteine zu verwenden.
Ansonsten ist bei PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und örtlichen Verkehrsflächen die Oberflächenverriegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (also statt Asphalt: Verwendung von Rasengittersteinen, Kies, breitrigg verlegte Betonverbundsteine etc.).
 - Oberboden (gem. DIN 18 915 Teil 1-3)
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilen Erdreich ist untersagt. Abgeschabener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Werten von höchstens 3,0 m Höhe und 6,0 m Breite aufzusetzen.
 - Aufschüttungen oder Abgrabungen in Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzlöchern ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.
 - Auf den Grundstücksflächen zum Außenbereich und zum Bereich außerhalb des B-Planes können Zäune bis 1,30 m Höhe errichtet werden, der Zaun ist soweit möglich in die Randpflanzung zu integrieren. Straßen- und Wegeziegel sind Abschlusssteine (Rabattensteine) bis 10 cm Höhe über der Gehwegkante zulässig. Darüber hinausgehende Einfriedigungen sind unzulässig.
 - Häuswände mit weniger als 8% Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 40 cm sind entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.
Die Wände von Sommergärten sind grundsätzlich zu begrünen. Pflanzhöhe: mindestens 1 Stück Pflanze pro 2 m Wandlänge. Für die Garagenvorfelder ist eine Ausstattung mit begrenzten Pergolen und Rankgerüsten vorzusehen. Für die Neben-gartenanlagen gemäß § 12(1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen sind Einfriedigungen gem. § 14 (1) BauNVO bei Dachneigungen von bis 18 Grad eine Dachbegrünung zwingend vor geschrieben.

- 4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. (1) BauB und BauVO)
- Festsetzungen**
 - In allen WA-Gebieten des Bebauungsplans sind die gem. § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Klein-erhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.
 - Als Ergänzung und zur Erläuterung der Planzeichen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauB, BauNVO, Anl. 1 z. PlanV)
 - Allgemeine Wohngebiete "WA" gem. § 8 BauVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauB, §§ 16-21 BauNVO, Anl. 2 z. PlanV)
 - Geschäftszahl "GZ" 1-2 gem. § 20 BauVO
 - Grundflächenzahl "GRZ" 0-4 gem. § 18 BauVO
 - Zahl der Vollgeschosse "VZ" II als Höchstgrenze bei Wohnbebauung gem. § 18 BauVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauB, §§ 22, 23 BauNVO, Anl. 3 z. PlanV)
 - Offene Bauweise "O"
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig "ED"
 - nur Hausgruppen zulässig "H"
 - Baugruppen
 - Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) Nr. 2 BauB)
 - Die im Plan eingetragene First-erhöhung (Firsthöhe) der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten.
 - Garagen gem. § 12(1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 - Verkehrflächen (§9(1) Nr. 11 BauB, Anl. 6 z. PlanV)
 - Freizeitanlagen
 - Fahrbanne des Straßen- bzw. Wegbegrenzungs-linien
 - Straßen- bzw. Wegbegrenzungs-linien



- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Nutzungsart:**
Private Grünflächen (§9(1) Nr. 15 BauB, Anl. 9 z. PlanV) - als Randsignatur
- Zweckbestimmung:**
- Grünflächen (in Anlehnung an §2(2) und Anl. 9 PlanV)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und fest abgestimmte Stoffe sowie für Abgerungen**
(§9(1) Nr. 12-14, Anl. 7 z. PlanV)
- Zweckbestimmung:**
- Elektrizität-Infrastruktur
- Abfallentsorgung-Containerstellplätze (Überstoffsammelplatz) (Entwickelt aus dem Planzeichen "Abfall")
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§9(1) Nr. 20 u. 25 u. 29 BauB, Anl. 13 z. PlanV)
- Zweckbestimmung:**
- Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**
Zweckbestimmung:
- Obstbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern/nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§9(1) Nr. 25 BauB, Anl. 13 z. PlanV)
- Zweckbestimmung:**
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§9(1) Nr. 4 u. 22 BauB, Anl. 15 z. PlanV)
- Zweckbestimmung:**
- Gemeinschaftsgaragen "Gg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§9(7) BauB, Anl. 15-12 z. PlanV)
- Zeichenerklärung, sonstige Darstellungen:**
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
geplante Grundstücksgrenzen
geplante Straßenachsen in m ü NN
Straßenablenkungen
Gefälle (Wegablenkungsschnitt)
Gefälle (Wegablenkungsschnitt)
Kurvencradien in m

- 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNDUNGS- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 29 BauB)**
- Mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Diese Flächen sollen eine 25-jährige Baum- und Strauchpflanzung erhalten. Die Pflanzen sind die Pflanzliste zu sein. Die Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.
 - Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen. Der hochstämmige Baum ist außerhalb des Grünstreifens (Randgrünlinie) anzurorden.
 - In den als Grünstreifen zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen gem. Pflanzschema und Artenliste.
Die freigehaltene Fläche ist mit einer Gräser- und Kräutermischung einzusäen.
 - Die im Plan festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls auszubessern.
In den nicht baulich genutzten Grundstücksflächen ist der vorhandene Gebütsbestand zu erhalten und zu pflegen.
 - In privaten Grundstücksbereich ist als Mindestpflanzung für je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der Obstbaum gemäß Ziffer 5.2 wird hierauf angerechnet.
 - Unabhängig von anderen Pflanzmaßnahmen ist je 5 Stellplätze 1 Baum gemäß Pflanzliste zu Straßenbäumen mit erhöhten, nicht befahrbaren Pflanzbest (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.
- PFLANZENLISTE**
- | Aufzählort | Südkirchheim | Pflanz- und Zwickelarten |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ontario | Büttner's Rote Knochelkirsche | Franses Herzkrone |
| Berlin | Große Prunzweide | Große Prunzweide |
| Jacob Lebel | Große Schwarze Knochelkirsche | Große Schwarze Knochelkirsche |
| Schöneburg | Große Rote Knochelkirsche | Große Rote Knochelkirsche |
| Kaiser Wilhelm | Kessins Frühe | Kessins Frühe |
| Roter Bocksp | Schneiders Späte Knochelkirsche | Schneiders Späte Knochelkirsche |
| Reibacher | | |
| Cronels | | |
| Bretbacher | | |
| Birnensorten | | |
| Clapps (Lübb) | | |
| Kölsch (Lübb) | | |
| Mollweibach | | |
| Verbindungsarten | | |
| Frühe von Treuoux | | |
| Mirabelle von Metz | | |
| Ontarioflame | | |
| Schattensorte | | |
| Schattensorte | | |

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VON REICHELSHAIM I.D. WETTERAU
AM 20.02.1992
GEMÄSS § 1 Abs. 3 U. § 2 Abs. 1 BauB
ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT
AM 03.04.1992
DER STADTVERORDNETENVORSTANDER
REICHELSHAIM I.d.W., DEN 03.02.1994

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
NACH § 3 Abs. 1 BauB DURCHFÜHRT IN DER ZEIT
VOM 20.10.92 BIS 24.11.92
ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT
AM 09.12.92
VON BÜRGERMEISTER
REICHELSHAIM I.d.W., DEN 03.02.1994

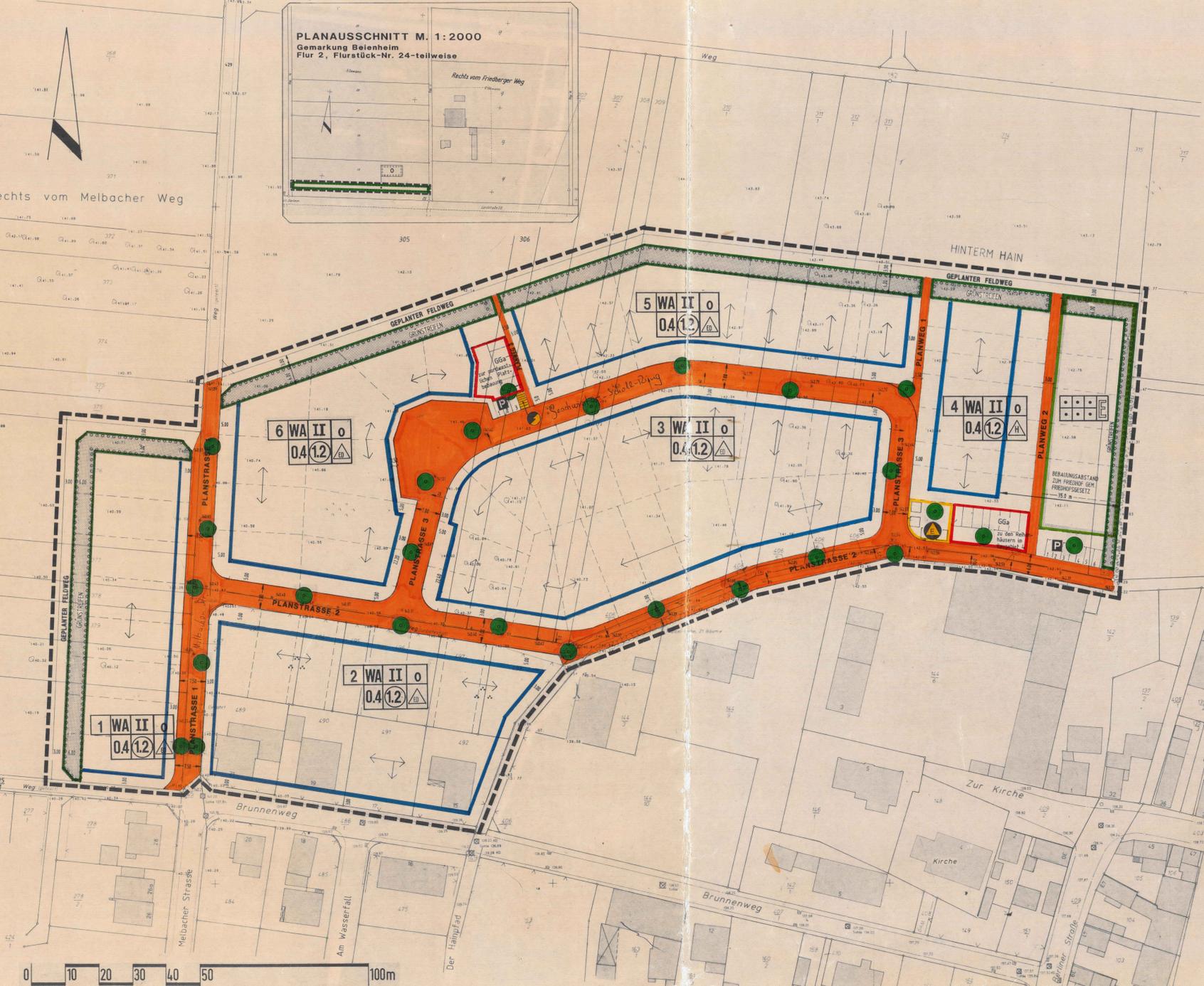
ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VON REICHELSHAIM I.D. WETTERAU
AM 16.09.1993
ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT
AM 24.09.1993
DER STADTVERORDNETENVORSTANDER
REICHELSHAIM I.d.W., DEN 03.02.1994

OFFENLEGUNG
ALS ENTWURF WURDE DER PLAN NACH BEWAHRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT
BIS 05. NOVEMBER 1993
ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT
AM 26. SEPTEMBER 1993
DER BÜRGERMEISTER
REICHELSHAIM I.d.W., DEN 03.02.1994

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VON REICHELSHAIM I.D. WETTERAU
AM 09. DEZEMBER 1993
GEMÄSS § 10 BauB
ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT
AM 21. JANUAR 1994
DER STADTVERORDNETENVORSTANDER
REICHELSHAIM I.d.W., DEN 03.02.1994

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15. April 1994
RECHIERVERORDNETENVERSTANDER
REICHELSHAIM I.d.W., DEN 03.02.1994

TOPOGRAPHISCHE BESTANDSAUFNAHME
DURCHFÜHRT
AM 15.06.1987
DURCH DIPL.-ING. HANS HELMUT STETZER
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSING.
LUTHER ANLAGE 9
61876 FRIEDBERG/HESSEN
TEL.: 069/7145-0
FAX.: 069/7145-20
FRIEDBERG, DEN 03.02.1994



Pflanzschema Ortsrandeinfügung
20 m Abschnitt
M. 1: 200

1	Prunus avium - Vogelei	2	Sorbus aucuparia - Eberesche
3	Sträucher	4	Freigehaltene Fläche für Krübler und Rasenflächen

- b) BAUME ALLEGEHEIN**
- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Prunus avium (Vogelei)
 - Sorbus domestica (Speierling)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Quercus robur (Eiseneiche)
 - Ulmus laevis (Flatterulme)
- c) STRÄUCHER UND HECKEN**
- Ac. caspense (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Cornus sanguinea (Horttriegel)
 - Prunus padus (Traubeneiche)
 - Prunus spinosa (Sohle)
 - Rosa spec. (Rosen)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- d) RANKER FÜR FASSADEN, GARAGEN UND PERGOLEN**
- Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Gonolobus fortunei (Gonolobus) (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Langfernebe)
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Langfernebe)
- e) KRÄUTERMISCHUNG**
- Anemone nemorosa (Buschwindröschchen)
 - Chrysanthemum (Chrysanthemum)
 - Carex sylvatica (Wald-Segge)
 - Galium aparine (Waldmeister)
 - Galium odoratum (Waldmeister)
 - Lactuca galatula (Geldernisse)
 - Lilium martagon (Türkendill)
 - Melica uniflora (Einblütiges Perigran)
 - Mercurialis perennis (Geld- und Ringkraut)
 - Milium effusum (Flattergras)
 - Quercus robur (Eiseneiche)
 - Polygonatum multiflorum (Vielblütiger Salomonsiegel)
 - Viola reichenbachiana (Hainveilchen)

- f) RASENMISCHUNG**
für alle Lagen ausgenommen für extrem trockene oder extrem nasse Standorte
- Agrostis tenuis
 - Festuca ovina
 - Festuca rubra comata
 - Festuca rubra rubra
 - Lolium perenne
 - Poa pratensis
- g) für feuchte und durch Staunässe gefährdete Standorte**
- Agrostis gigantea
 - Festuca ovina
 - Festuca rubra comata
 - Festuca rubra rubra
 - Lolium perenne
 - Poa trivialis

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DER STADT REICHELSHAIM
B-PLAN NR. 2.03 FÜR DEN STADTTEIL BEIENHEIM FLUR-NR.: 1
WETTERAU-KREIS REG. BEZ. DARMSTADT
FÜR DAS GEBIET "HINTERM HAIN"

ÜBERPLANTE FLÄCHE
3.55 ha
+ 0.14 ha (OBSTBAUMWEISE)

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM GRUNDPLAN
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Normal Null (NN).

Legende:

- Kanaldeckel
- Gully
- Obstbaum
- Obstbaum
- Gartenland
- Hecke
- Zaun

M. = 1: 500