

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E;D Zulässige Bautypen: E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser
Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg

1.5 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Zur Ortsrandeingerüstung ist auf dieser Fläche ein durchgehender Bestand
aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind
standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

1.7 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

2. Textliche Festsetzungen (Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 2.1 Für die als Allgemeines Wohngebiet mit dem Index 1 festgesetzten Bauflächen gelten alle Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan Nr. 2.03 "Hinterm Hain" vom 09. Dezember 1993 (Datum des Satzungsbeschlusses) unverändert, soweit sie mit dieser Satzung nicht explizit verändert oder aufgehoben werden.
- 2.2 Für die als Allgemeines Wohngebiet mit dem Index 2 festgesetzte Baufläche wird festgesetzt:
- 2.2.1 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig, Dachneigung 20° bis 50°. Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude sowie für Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer mit Dachneigungen unter 20° zulässig.

2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- 2.2.2 Als Dachindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 2.2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Kniestockaufbau (Trempe) unzulässig.
- 2.2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig.
- 2.2.5 Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die privaten Grünflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen, soweit sie nicht mit Gehölzen zu bepflanzen sind.
- 2.2.6 Die Festsetzungen 3.1.8, 3.1.9 und 3.1.10 der Satzung Bebauungsplan Nr. 2.03 "Hinterm Hain" vom 09. Dezember 1993 (Datum des Satzungsbeschlusses) gelten entsprechend.

3. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1748).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

4. Hinweise

- 4.1 Erdarbeiten
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises ist mindestens 2 Wochen vor dem Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Näheres kann der Begründung entnommen werden.
- 4.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.3 Wasserwirtschaft
Der Geltungsbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (StAnz. 48/84 S.2352 Verordnung vom 24.10.1984) der quantitativen Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die geltenden Verbote in der genannten Verordnung sind zu beachten.
- 4.4 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 4.9 Grundstücksbepflanzung
Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen. Bei der Bepflanzung ist regionales Pflanz- und Saatgut zu bevorzugen.

5. Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 24.05.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.03 "Hinterm Hain" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2016 im Stadtkurier Reichelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2016 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom August 2016 als Satzung beschlossen.

09.09.2016
Reichelsheim, den

Fischelphye
Bürgermeister



6. Ausgefertigt

09.09.2016
Reichelsheim, den

Fischelphye
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 16.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

16.09.2016
Reichelsheim, den

Fischelphye
Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim
Bebauungsplan Nr. 2.03 "Hinterm Hain" - 2. Änderung
im Stadtteil Beienheim



AUSFERTIGUNG

Planfassung: August 2016	Datum: 16.08.2016
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karte-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik

Übersichtskarte 1 : 50.000

