

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 9. Nov. 1998 übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterau-Kreises
Katasteramt
Friedberg, den 9. Nov. 1998
Mit Genehmigung des Katasteramtes Friedberg vom
AZ.:
Im Auftrag:
Stadtverordnetenversammlung
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB
von Büro G. Rademacher, Bad Soden am Taunus
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB
vom 03.06.1997
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier
am 13.07.1997
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit
von 18.05.1998 bis 19.06.1998
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit
vom 11.05.1998 bis 22.06.1998
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB der Zeit
vom 18.05.1998 bis 19.06.1998
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 13.09.1998
Reichelsheim, den 20.11.1998
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am durch den Regierungspräsidenten in
Darmstadt zugestimmt worden.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 26. Februar 1999
AZ: V 32 2 - GdO 04/01 - Beienheim
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Der Regierungspräsident

Darmstadt, den
Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am gem. § 12 BauGB mit
dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für Jedermann ortsüblich in
Stadtkurier bekanntgemacht worden.
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Hessischen Bauordnung in der Neufassung vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 32 S. 655 ff) und § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.1992 (GVBl. I S. 170).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBl. Seite 2 253) i.V. mit dem Maßnahmen-gesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) mit Änderungen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 127 ff) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnatur-schutzgesetz BNatSchG i. d. Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert d. Ges. v. 19.12.1994

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Dorfgebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 nicht zulässig sind.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im hinteren Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrenze sowie im Bereich der Flächen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen unzulässig sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflä-chennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) zu versickern. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.
 - Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine Bauwerke oder Bodenversiegelungen aufweisen. Sie sind Arten- und strukturreich anzulegen und zu mindestens 35 % mit Gehölzen der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Fensterlose Fassadenabschnitte ab 4,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassa- denbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfdm.
- Anrechnung von Gehölzen
 - vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laub- bäume, Obstbäume und Sträucher
 - Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder Obsthochstämme
 - Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, Ziff. 1 und 3 HBO in der Fassung vom 20. 12. 1994 (GVBl. I, S. 655)

- Dachform, Dachneigungen und Dachaufbauten
 - Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 50° zulässig. Ausnahmen sind für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- Gauppen sind mit einer Gesamtbreite bis zu 1/3 der Trauflinie zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel, Doppelmuldenfalzziegel zu ver- wenden.
- Auf dem 2. Geschö sind Drempeel nicht zulässig.
- Fassaden
 - Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit glasierten Keramikplatten, polierten Kunst- oder Naturstein, Spaltfriechen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Grell leuchtende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Gestaltung der Einfriedungen
 - Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
 - freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
 - durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
 - geschnittenen Hecken.Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen
 - Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätze, Wegen und Hofflächen muß mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster, Verbundstein, Rasenpflaster, wasser- gebundener Decke oder ähnlichem erfolgen. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig
- Abfallbehälterplätze
 - Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 - Begrünung der Baugrundstücke
Es sind mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünflä- che anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festge- setzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²). Die unter Punkt 3.2 der Bau- planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Anpflanzungen können auf diesen Wert angerechnet werden.

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone D (quantitative Beeinträchtigung) der Wasserschutzzonen der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nau- heim. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.
- Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HessNRG) sind zu beachten.
- Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen ist die Untere Denkmalschutzbe- hörde zu beteiligen.
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAAltStG das Regierungspräsi- dium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Poli- zistenstelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benach- richtigten. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

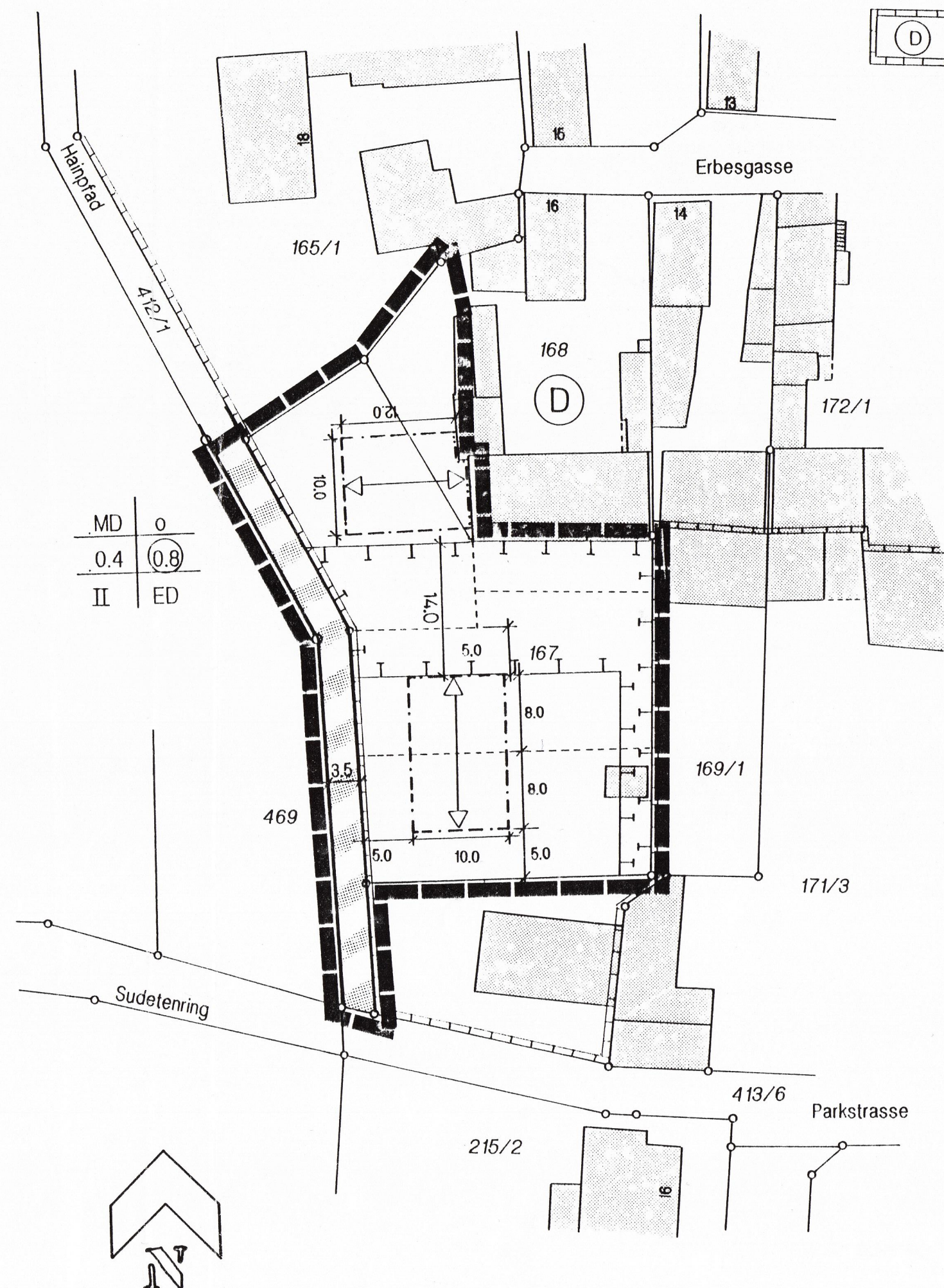
ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Walnuß	-	Juglans regia
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Pfaffenbütchen	-	Euonymus europaeus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum



Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Strauchrose	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Heckenpflanzen

Laubahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Rothuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

immergrün

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergrüner Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrivirens'
Feuerdorn in Arten	-	Pyracantha in Arten
Eibe	-	Taxus baccata

Gehölze für Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	-	Actinidia arguta
Akebie	-	Akebia quinata
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	-	Campsis radicans
Baumwürger	-	Celastrus orbiculatus
Waldrebe	-	Clematis in Sorten
Efeu	-	Hedera helix
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	-	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
"	-	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Wisterie	-	Wisteria in Sorten

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MD	Dorfgebiet
----	------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-----	Baulinie
-----	Baugrenze
◄	Hauptfährstrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

-----	Strassenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich / Erschließungsstraße
- Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20, 25 BauGB)

▭	Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--
- Sonstige Planzeichen

ST/G	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-----	Geplante Grundstücksteilung

BAUVOHABER		
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.11 'NÖRDLICH DER PARKSTRASSE'		
BAUHERR		
STADT REICHELSHAIM (Beienheim)		
PLANZEICHENUNG		
PLAN NR:	MASSSTAB:	DATUM/ZEIT:
97-004/2	1 : 500	August '97 JUNI 1997 Kr.
GÜNTER RADEMACHER + PARTNER FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA ZUM QUELLENPARK 45 • 65812 BAD SODEN AM TAUNUS • TEL. 0619/21825 • 63142 • FAX 62869		
ERGÄNZT 10/98		