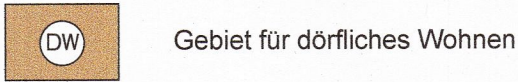
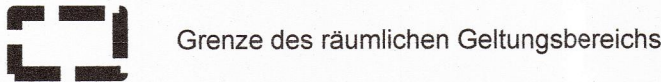


1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

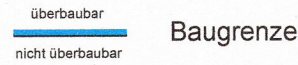


1.4 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)



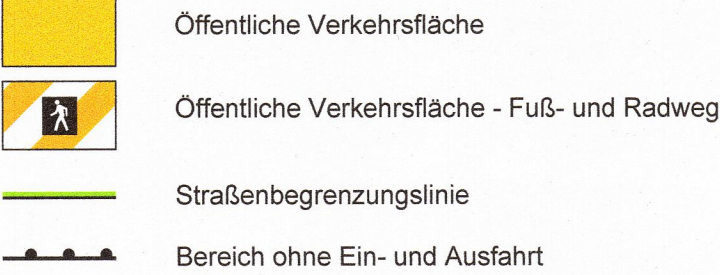
1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

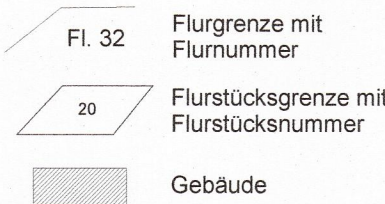


1.3 Verkehrsflächen

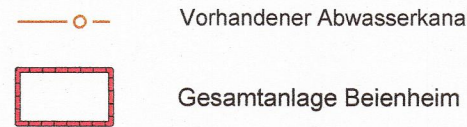
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)



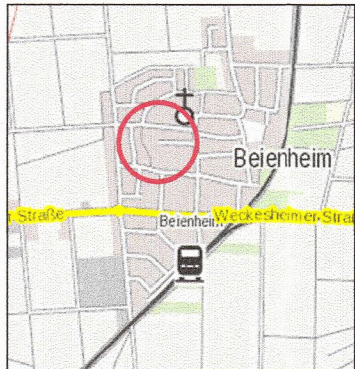
Daten der Liegenschaftskarte



Nachrichtliche Darstellungen



Übersichtskarte 1 : 25.000



2. Textliche Festsetzungen (für das "Gebiet für dörfliches Wohnen")

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet für dörfliches Wohnen dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,5.
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 0,8.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II.
Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.3.1 Höhenbezugspunkt: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der höchste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche der von dem Gebäude überstandenen Grundfläche.

2.3.2 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):.....11,5 m.

2.4 Bauweise:

In abweichender offener Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis 20m zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Dachneigung, Dachformen, Dacheindeckung, Dachgestaltung:

Zulässige Dachneigung (für Hauptgebäude): 40° bis 50°
Zulässige Dachformen (für Hauptgebäude): Satteldach und daraus abgeleitete Dachformen.

Als Dacheindeckung aller Hauptdächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 30% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.8 Anzahl der Wohnungen: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

2.9 Einfriedungen:

Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.10 Flächenbefestigung:

Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sichziehen, sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2.11 Grundstücksfreiflächen:

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder o.ä. genutzt werden. Mindestens 20% der nicht befestigten Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen. Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzschutz am Gebäude dienen.

3. Wasserrechtliche Satzung (§ 37 (4) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Garten-/Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der Zisterne ist an das Kanalnetz anzuschließen. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Abwassersatzung der Stadt Reichelsheim zu beachten.

4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten:

- Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 (5) HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- Im Bereich Weckesheim, Reichelsheim und Umgebung wurde in der Vergangenheit Bergbau sowohl obertägig als auch untertägig betrieben. Für den Planbereich liegen zwar keine konkreten Hinweise vor, bei Aushubarbeiten ist aber dennoch auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten zu achten und gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

4.2 Altlasten/Bodenkontaminationen:

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder auf Kampfmittel begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem RP Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dez. 45.1 Bodenschutz West mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4.3 Altlasten/Bodenkontaminationen:

- Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei Baumaßnahmen anfallenden Abfalls sind die geltenden Regelungen zur Entsorgung von Bauabfällen vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.
- Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
- Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.4 Gesamtanlage Beienheim:

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern und Bauten innerhalb der Gesamtanlage sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

4.5 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.

4.6 Wasserrwirtschaft:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes ID 440-084 (StAnz. 48/84 S.2352) und in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.7 Artenschutz:

Bei baulichen Maßnahmen oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Regelungen und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf gebäudebewohnende Tierarten zu beachten. Von einem Abriss der Gebäude sollte während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

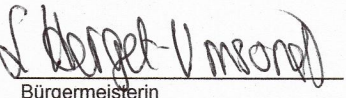
5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Die Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Die Hessische Bauordnung (HBO)** vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen öffentlichen Auslegung des Planes.
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

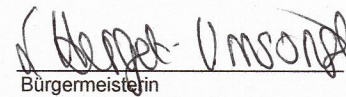
6. Verfahrensvermerk (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **01.09.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.10.2021** 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 des Bebauungsplans in der Fassung **September 2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **11.10.2021** bis **12.11.2021** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **September 2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **11.10.2021** bis **12.11.2021** öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **November 2021** als Satzung beschlossen.

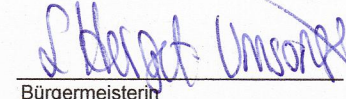
17.12.2021
Reichelsheim, den


Bürgermeisterin

17.12.2021
Reichelsheim, den


Bürgermeisterin

28.12.2021
Reichelsheim, den


Bürgermeisterin


STADT REICHELSHEIM
(Siegel)
WEITERAKREIS


STADT REICHELSHEIM
(Siegel)
WEITERAKREIS


STADT REICHELSHEIM
(Siegel)
WEITERAKREIS



Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim
Bebauungsplan 2.15 "Erbesgasse 18"
im Stadtteil Beienheim
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB)

AUSFERTIGUNG

Planfassung:	November 2021	Datum:	08.12.2021
Bearbeitung:	A. Zettl	Geprüft:	
GIS/CAD:	B.Wasmus/A. Zettl	Karte-/Datengrundlage:	Ämtliches 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