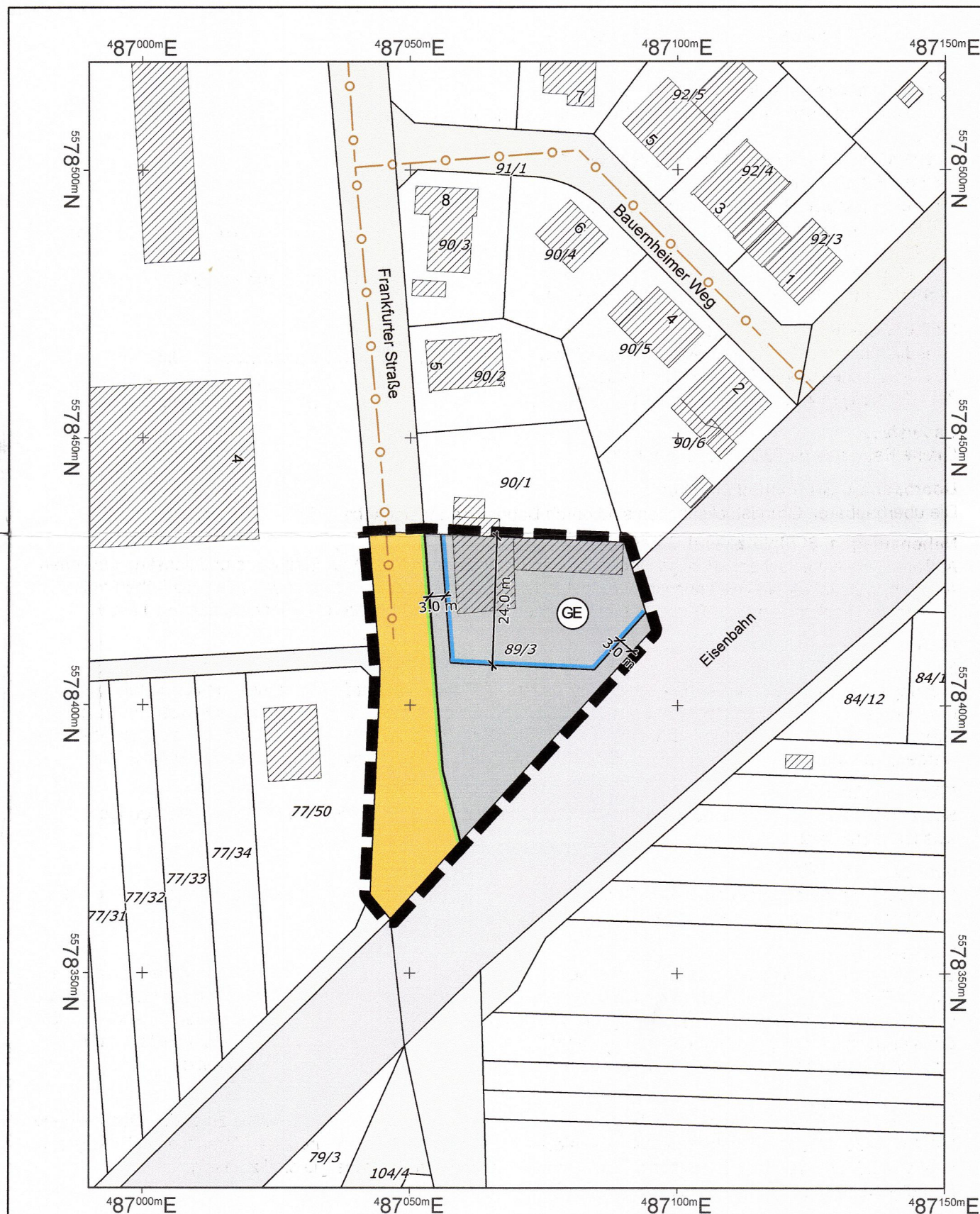


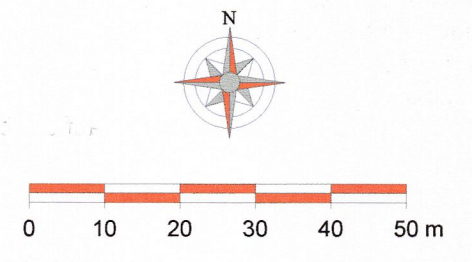


Daten der Liegenschaftskarte

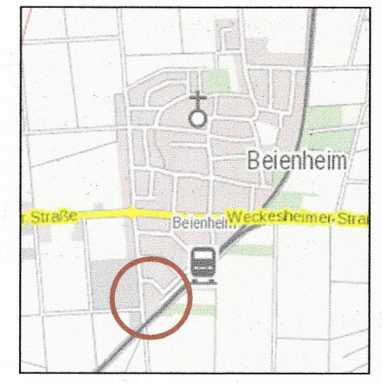
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Nachrichtliche Darstellungen

- Vorhandener Abwasserkanal



Übersichtskarte 1 : 25.000



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- GE Gewerbegebiet für Autohaus

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- überbaubar
- nicht überbaubar
- Baugrenze

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen (für das "Gewerbegebiet für Autohaus")

2.1 Art der baulichen Nutzung:

- Allgemein zulässige Nutzungen:
 - Autohaus mit Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagenhandel.
 - KFZ-Werkstatt.
 - Lagerflächen und -gebäude für Autoteile und Ersatzteile.
 - Büro-, Sozial- und Lagerräume.
 - Für die zulässige Nutzung notwendige Nebenanlagen.
 - Eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 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: 0,8
- Geschoßflächenzahl (GRZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 1,2
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

2.3 Bauweise:

- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

- Außenausstellungsflächen, sonstige Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Stellplätze und sonstige baulichen Anlagen, welche gemäß HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6 Einfriedungen:

- Entlang der Grenze zur Bahnanlage und zur Erschließungsstraße: Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, kombiniert mit Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen sowie Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Entlang der Grenze zur Bahnanlage kann die Errichtung einer Mauer ausnahmsweise unter der Voraussetzung zugelassen werden, daß die Deutsche Bahn AG der Errichtung zustimmt. Die zulässige Höhe beträgt maximal 2,50 m.

2.7 Flächenbefestigungen:

- Soweit wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen sind Flächenbefestigungen wasserdurchlässig herzustellen.

2.8 Grundstücksfreiflächen:

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

2.9 Werbeanlagen:

- Es darf nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 3,0 m². Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen sind nur mit indirekten Licht oder mit Hintergrundbeleuchtung zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sowie Signalfarben sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.10 Dachgestaltung:

- Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 35°. Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Staffelgeschosse sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

2.11 Fassaden:

- Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig. Fensterscheiben sind in gleicher Weise auszuführen oder durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Folien, vor Vogelschlag zu schützen.

2.12 Aussenbeleuchtung:

- Die Lichtenanlagen sind so zu errichten und betreiben, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden u.ä. zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel (LED oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter nach unten abstrahlender Leuchtegehäuse zulässig. Es sicherzustellen, dass keine Blendung der Triebfahrzeugführer auf der benachbarten Bahntrasse erfolgen kann.

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

3.2 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.

3.3 Altlasten/Bodenkontaminationen/Kampfmittel

- Altlasten, Ablagerungen, Kampfmittel 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.

3.4 Wasserwirtschaft

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

3.5 Deutsche Bahn AG

- Im Rahmen der Bauausführung sind die Belange der Deutschen Bahn AG zu beachten. Dies betrifft im wesentlichen die Einfriedung und die Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin und die Sicherung des Baufelds im Hinblick auf das Bahngelände während der Durchführung von Bauarbeiten. Näheres kann den Stellungnahmen der DB AG vom 31.10.2018 und vom 25.06.2020 entnommen werden, welche als Anlage der Begründung beigelegt sind.

3. Hinweise (Fortsetzung)

3.6 Immissionsschutz

- Für das geplante Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, mit welcher die vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen auf die nördliche gelegene Wohnbebauung ermittelt wurden. Diese liegen mit 33 dB(A) bis 38 dB(A) deutlich unter den aktuell zulässigen Grenzwerten der TA Lärm. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen und -erweiterungen sind mögliche Erhöhungen der Schallimmissionen zu beachten. Können nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung nicht ausgeschlossen werden, sind die geänderten Schallimmissionen gutachterlich nachzuweisen.

4. Rechtsgrundlagen

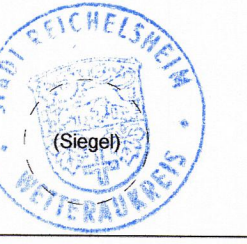
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

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

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **26.06.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.05.2020** 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 **April 2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **18.05.2020** bis **26.06.2020** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **April 2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **18.05.2020** bis **26.06.2020** öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **27.08.2020** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **August 2020** als Satzung beschlossen.

12.10.2020
Reichelsheim, den

Bischof
Bürgermeister



6. Ausgefertigt

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

12.10.2020
Reichelsheim, den

Bischof
Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

13.10.2020
Reichelsheim, den

Bischof
Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim
Bebauungsplan 2.14 "Frankfurter Straße 1"
im Stadtteil Beienheim
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB)



AUSFERTIGUNG			
Planfassung:	August 2020	Datum:	25.09.2020
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

