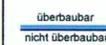


**1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)**



Geltungsbereich der Innenbereichssatzung  
Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen.



überbaubar  
nicht überbaubar  
Baugrenze

Für die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegende Fläche wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: ..... 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: ..... II
- Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen: ..... 9,5 m über dem natürlichen Gelände
- Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: ..... Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Krüppelwalmdächer
- Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: ..... 25° bis 45°

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig. Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

**2. Hinweise**

**2.1 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. Erdarbeiten in der Bahnhofstraße sind zur Vermeidung von Störungen mit der Ovag Netz AG abzustimmen. Im Bereich Weckesheim, Reichelsheim und Umgebung wurde in der Vergangenheit Bergbau sowohl oberflächlich als auch untertätig 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.

**2.2 Niederschlagswasser**  
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

**2.3 Wasserwirtschaft**  
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.

**2.4 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.

**2.5 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, die Beachtung der durch den Bahnbetrieb verursachten Emissionen und die Prüfung der Notwendigkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie die Beachtung der Abstandsflächen. Näheres kann der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 28.05.2014 entnommen werden.

**2.6 Naturschutz**  
Von einer Rodung von Bäumen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.

**3. Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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. Verfahrensvermerk**

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.03.2014 die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2014 im Stadtkurier Reichelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung Mai 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis 13.06.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung Mai 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis 13.06.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.07.2014 die Innenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Juni 2014 als Satzung beschlossen.

29. JULI 2014  
Reichelsheim, den

*Bischofberger*  
Bürgermeister



**5. Ausgefertigt**

29. JULI 2014  
Reichelsheim, den

*Bischofberger*  
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01. AUG. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

04. AUG. 2014  
Reichelsheim, den

*Bischofberger*  
Bürgermeister



**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim**  
**Innenbereichssatzung "Flur 5, Flurstücke 108/1 und 109/2"**  
im Stadtteil Beienheim



Ausfertigung	
Planfassung: Juni 2014	Datum: 28.07.2014
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

