

Verfahrensvermerke

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB vom 23. 02. 1999

Reichelsheim, den 21.02.2000
 Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Stadtkurier am 30. 04. 1999

Reichelsheim, den 29.03.2000
 Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Den Eigentümern der von der Planung betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB gegeben.

Reichelsheim, den
 Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (1) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 15. 04. 1999 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30. 04. 1999 in der Zeit vom 10. 05. 1999 bis 14. 06. 1999

Reichelsheim, den 21.02.2000
 Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Änderung gem. § 13 BauGB beschlossen als Satzung gem. § 10 BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21.02.2000

Reichelsheim, den 21.02.2000
 Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Der Satzungsbeschluß wurde am 27.7.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung ab 27.7.2000 zu jedermanns Einsicht bereit.

Reichelsheim, den 27.07.2000
 Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) i.V. mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127 ff) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG i. d. Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert d. Artikel 6 d. Ges. v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 nicht zulässig sind.

Die Grundstücksgrößen dürfen 400 qm nicht überschreiten.

2.0 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der mittleren Höhe des gewachsenen Bodens bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die tatsächlichen Höhen des gewachsenen Bodens sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 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)

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (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.

5.2 Entlang der nordöstlichen und der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind mindestens 2,0 m breite Gehölzstreifen als Ausgleich für entfallende Gehölze am Fasanenweg anzulegen. Mind. 60 % der Gehölze sollen der Artenverwendungsliste entsprechen.

6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 4,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfdm.

6.2 Anrechnung von Gehölzen
 - vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, 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

6.3 Flachdächer von Garagen und Dächer überdachter Stellplätze mit einer Neigung von bis zu 10° sind flächenhaft zu begrünen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, Ziff. 1 und 3 HBO in der Fassung vom 20. 12. 1993 (GVBl. I, S. 655)

1.0 Dachform, Dachneigungen und Dachaufbauten

1.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° zulässig.

1.2 Gaupen sind mit einer Gesamtbreite bis zu 1/3 der Trauflinie zulässig.

1.3 Bei 2-geschossiger Bauweise sind Drempele generell nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme.

2.0 Fassaden

2.1 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit glasierten Keramikplatten, polierten Kunst- oder Naturstein, Spaltrienchen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Grell leuchtende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.0 Gestaltung der Einfriedungen

3.1 Die Straßeneinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, von Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigen, bis 30 cm hohem massivem Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbönen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedungen dürfen das Straßenbild nicht beeinträchtigen und nicht höher als 1,50 m sein.

4.0 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

4.1 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätze, Wegen und Hofflächen muß mit wasser-durchlässigen Belag wie Pflaster, Verbundstein, Rasenpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem erfolgen. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig

5.0 Abfallbehälterplätze

5.1 Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

6.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

6.1 Begrünung der Baugrundstücke

Es sind mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²). 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

1.0 Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone D (quantitative Beeinträchtigung) der Wasserschutzzone der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

2.0 Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HessNRG) sind zu beachten.

3.0 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

x = Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume

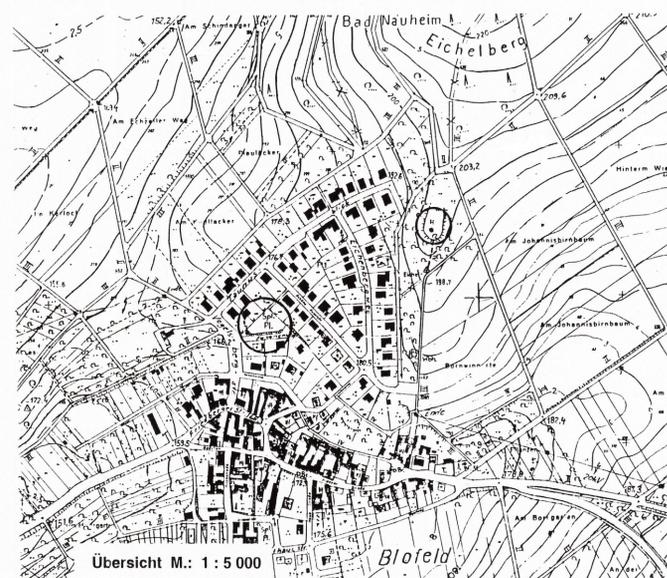
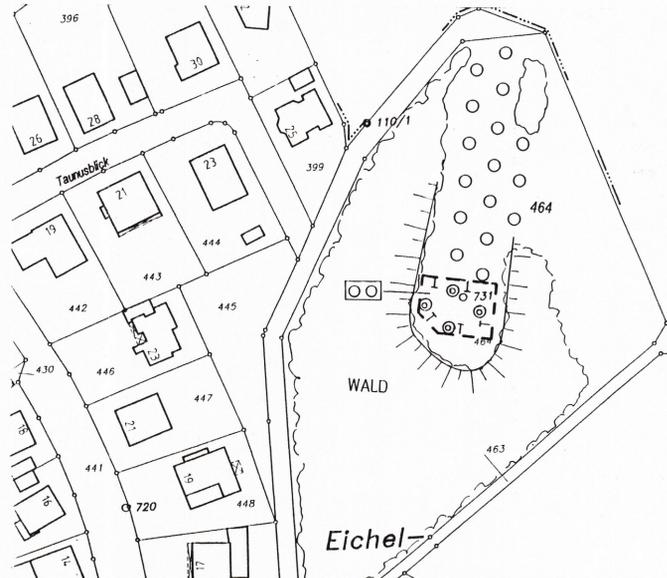
- x Feldahorn - Acer campestre
- x Spitzahorn - Acer platanoides
- x Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- x Sandbirke - Betula pendula
- x Hainbuche - Carpinus betulus
- x Buche - Fagus sylvatica
- x Esche - Fraxinus excelsior
- x Walnuß - Juglans regia
- x Zitterpappel - Populus tremula
- x Vogelkirsche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

Sträucher

- x Feldahorn - Acer campestre
- x Buchsbaum - Buxus sempervirens
- x Kornelkirsche - Cornus mas
- x Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- x Haselnuß - Corylus avellana
- x Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- x Stechpalme - Ilex aquifolium
- x Liguster - Ligustrum vulgare
- x Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- x Schlehe - Prunus spinosa
- x Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- x Faulbaum - Rhamnus frangula
- x Hundstrose - Rosa canina
- x Strauchrose - Rosa spec.
- x Salweide - Salix caprea
- x Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- x Eibe - Taxus baccata
- x Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

AUSGLEICHSLÄCHE

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



- Heckenpflanzen**
- laubabwerfend**
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Rotbuche - Fagus sylvatica
 - Liguster - Ligustrum vulgare

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

- Gehölze für Fassadenbegrünung**
- Strahlengriffl - Actinidia arguta
 - Pfeifenwinde - Aristolochia macrophylla
 - Trompetenblume - Campsis radicans
 - Baumwürger - Celastrum orbiculatus
 - Waldrebe - Clematis in Sorten
 - Efeu - Hedera helix
 - Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
 - Geißblatt - Lonicera in Sorten
 - Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
 - Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 - Knöterich - Polygonum aubertii
 - Wisterie - Wisteria sinensis

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

←→ Hauptfirstrichtung

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20, 25 BauGB)

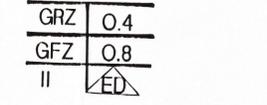
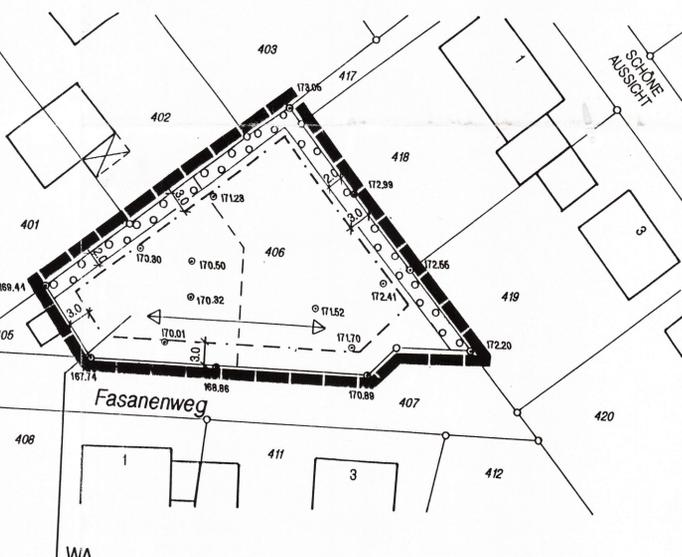
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Geplante Grundstücksteilung

○ 170,50 Höhen des tatsächlichen Geländes



**BEBAUUNGSPLAN NR. 3.03
 1. ÄNDERUNG
 "AM EICHELBERG"**

STADT REICHELSHAIM
 M.: 1 : 500 NOVEMBER 1999
 DIPL. - ING. GÜNTER RADEMACHER
 Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA
 Zum Quellenpark 45, 65812 Bad Soden am Taunus