

**Verfahrensvermerk** (Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 28.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen. Stattdessen wurde gemäß § 13a (3) BauGB der Öffentlichkeit ab der öffentlichen Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses bis zum 18.10.2013 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.
- 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 vom Oktober 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis 22.11.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis 22.11.2013 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom November 2013 als Satzung beschlossen.

Reichelsheim, den 17. DEZ. 2013

*Berthold Zettl*  
Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Reichelsheim, den 17. DEZ. 2013

*Berthold Zettl*  
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2. DEZ. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichelsheim, den 2. DEZ. 2013

*Berthold Zettl*  
Bürgermeister



**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2 141) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2 902) i.V. mit der Baunutzungsverordnung 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. 2 081)

**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 unterschreiten.

**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 Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht 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 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Anlage von mindestens 2m breiten Gehölzstreifen als Ausgleich für entfallende Gehölze am Fasanenweg. Mindestens 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 Entfällt**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Festsetzungen 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 Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 38° zulässig. Gaupen sind mit einer Gesamtbreite bis zu 1/3 der Traufbreite zulässig.

1.2 Bei 2-geschossiger Bauweise sind Drenpel 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, Spaltmarmolen, 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 niedrigem, 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 Farbblößen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedungen dürfen das Straßensbild nicht beeinträchtigen und nicht höher als 1,50 m sein.

**4.0 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen**

4.1 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen muß mit wasser-durchlässigem Belag wie Pflaster, Verbundstein, Rasenpflaster, wassergebundene 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**

- Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone D (quantitative Beeinträchtigung) der Wasserschutzzonen der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.
- Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HessNRG) sind zu beachten.
- 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
- Walnuß - Juglans regia
- Zitterpappel - Populus tremula
- x Vogelkirsche - Prunus avium
- x Traubeneiche - Quercus petraea
- x Stieleiche - Quercus robur
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Winterlinde - Tilia cordata
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Bergulme - Ulmus glabra

**Sträucher**

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

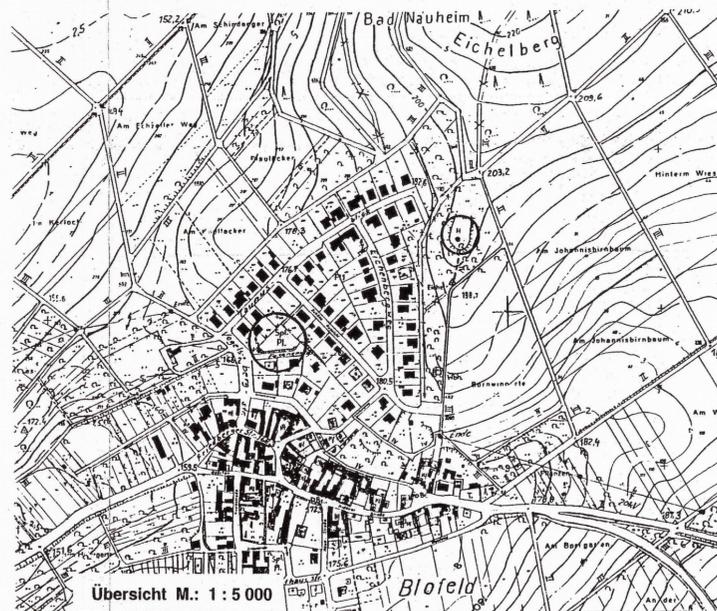
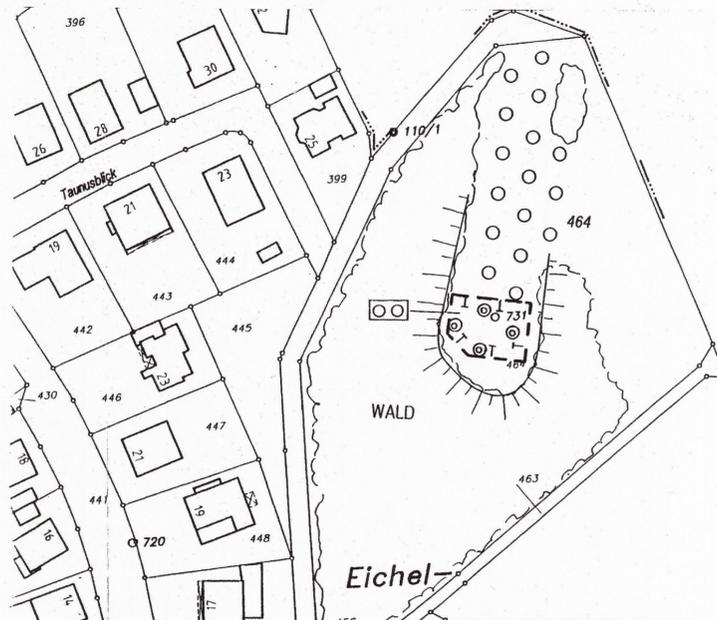
4.0 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

5.0 Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Bergbau betrieben wurde. Der Umfang und die genau Lage der bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt. Es wird empfohlen, den Untergrund vor Bauarbeiten bzgl. seiner Tragfähigkeit gutachterlich überprüfen zu lassen und gegebenenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem Ordnungsamt zu treffen.

**AUSGLEICHSFLÄCHE**

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

Streuobstwiese



Übersicht M.: 1 : 5 000

**Heckenpflanzen**

**Laubbaherfend**

- 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**

- Strahlengriffel - 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

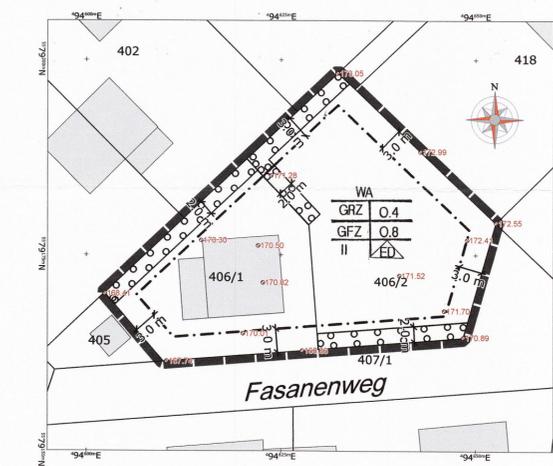
--- Baugrenze

**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



Maßstab 1:500

**Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen der 2. Änderung**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, 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).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim  
Bebauungsplan  
Nr.3 "Am Eichelberg" - 2. Änderung  
im Stadtteil Blotfeld**



**Ausfertigung**

Planfassung: November 2013	Datum: 10.12.2013
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	
Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2010	

**Planungsbüro Zettl**  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 49410-349  
Fax: 0641 49410-359  
email: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

