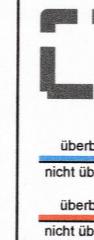




## 1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)



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.

Baugrenze  
Baulinie

Für die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegende Fläche wird festgesetzt:

Maximal zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO: ..... 580 m<sup>2</sup>  
Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen: ..... 10,0 m über dem Bezugspunkt  
Maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen: ..... 6,5 m über dem Bezugspunkt  
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: ..... Sattel- und Walmdächer  
Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: ..... 15° bis 45°

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück.

Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude sowie für Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer mit Dachneigungen unter 15° zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze 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. Nachrichtliche Darstellungen

Daten der Liegenschaftskarte

- Vorhandener Abwasserkanal
- Gesamtanlage gemäß Denkmalschutzgesetz

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

## 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. Weiterhin kann im Plangebiet Bergbau umgegangen sein. Daher ist bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

### 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 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Zone D und der qualitativen Zone IV des Heilquellschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085) und in der qualitativen Schutzzone 1 des Oberhessischen Heilquellschutzbezirks (WSG-ID 440-088). Die geltenden Verbote in der genannten Verordnungen sind zu beachten.

### 3.4 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.

### 3.5 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Für den Erhalt und die Entwicklung der örtlichen Tierwelt wird das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angeregt.

## 4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

## 5. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **10.10.2016** die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.08.2017** 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 vom **August 2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **29.08.2017** bis **29.09.2017** beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom **August 2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **29.08.2017** bis **29.09.2017** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **26.10.2017** die Innenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Oktober 2017** beschlossen.

13. NOV. 2017

Reichelsheim, den

Bürgermeister

*Fischaflyper*



## 6. Ausgefertigt

13. NOV. 2017

Reichelsheim, den

Bürgermeister

*Fischaflyper*



Der Beschluss der Innenbereichssatzung wurde am **17.11.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

05.12.2017

Reichelsheim, den

Bürgermeister

*Fischaflyper*



## Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

### Innenbereichssatzung "Flur 3, Flurstück 184/4"

im Stadtteil Blofeld



## AUSFERTIGUNG

Planfassung: Oktober 2017	Datum: 07.11.2017
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@planungsburo-zettl.de  
Internet: www.planungsburo-zettl

**Planungsbüro ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · GeoInformation