

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 7. Mai 1997 übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterau-Kreises
Katasteramt
Friedberg, den 7. Mai 1997
Im Auftrag:
Mit Genehmigung des Katasteramtes Friedberg vom
AZ.: 13.05.97

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) von Rademacher + Partner, Bad Soden am Taunus
Reichelsheim, den 13.05.97
Stadtverordnetenvorsteher:

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 08.12.1992
Reichelsheim, den 13.05.97
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am 08.01.1993
Reichelsheim, den 13.05.97
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am
Reichelsheim, den
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.02.96 bis 07.01.97
Reichelsheim, den 13.05.97
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 14.11.96 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.11.96 in der Zeit vom 02.12.96 bis 07.01.97
Reichelsheim, den 13.05.97
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.04.97
Reichelsheim, den 13.05.97
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt zugestimmt worden.

Darmstadt, den
Der Regierungspräsident:

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am gem. § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für Jedermann ortsüblich im Stadtkurier bekanntgemacht worden.

Reichelsheim, den
Bürgermeister:
Stadtverordnetenvorsteher:

Rechtsgrundlagen
Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Hessischen Bauordnung in der Neufassung vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 32 S. 655 ff) und § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.1992 (GVBl. I S. 170).

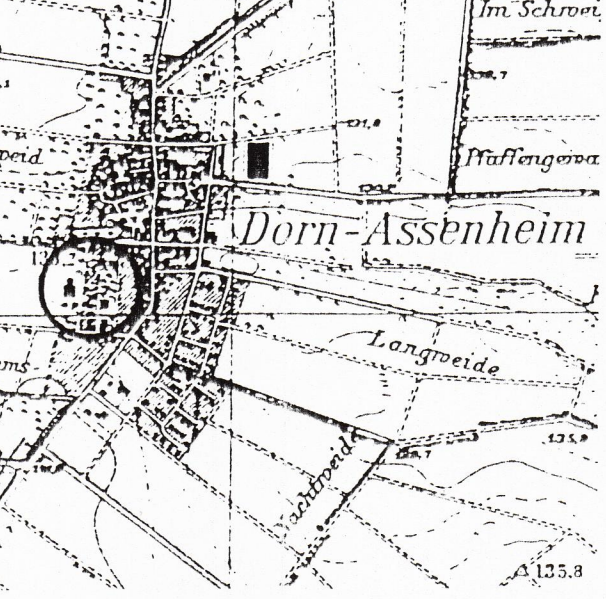
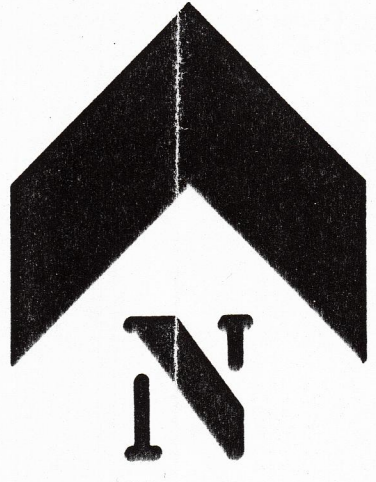
Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 20. August 1997 eingetreten.
AZ.: IV 34-61/490-1-Darmstadt
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBl. Seite 2 753) i.V. mit dem Maßnahmenengesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) mit Änderungen vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 127 ff)

- 1.0 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 1.1.1 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 nicht zulässig sind.
- 1.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GRABEGÄRTEN
- 2.1 Bauliche Anlagen
- 2.1.1 Auf jedem Grundstück ist nur eine Gerätehütte zulässig.
- 2.1.2 Gerätehütten sind nur bis zu einer Größe von maximal 15 cbm umbautem Raum zulässig. Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Die Hütten sind ohne Vordach, überdachte Terrasse oder Pergola zu errichten. Es sind ausschließlich Hütten ohne Feuerstelle, Abortanlage und Aufenthaltsraum zulässig.
- 2.1.3 Gewächshäuser sind nur in untergeordneter Form zulässig und werden auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen angerechnet. Das Gesamtvolumen von Gerätehütte und Gewächshaus darf 15 cbm umbauten Raum je Garten nicht übersteigen.
- 2.1.4 An sonstigen Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.
- 2.1.5 Stellplätze für PKW sind in den Gärten nicht zulässig.
- 2.2 Anpflanzungen
- 2.2.1 Für die äußere Eingrünung der Gärten sind standortgerechte heimische Gehölze oder Obstgehölze zu verwenden; mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen der Artenverwendungsliste entsprechen. Die festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Hecken aus heimischen Laubgehölzen der Artenverwendungsliste in geringerer Breite sind ebenfalls zulässig.
- 2.2.2 Das Anpflanzen von weißbunten Gehölzen und von Koniferen ist unzulässig.
- 2.2.3 Auf jedem Gartengrundstück ist je angefangene 250 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Obsthochstämme sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgängige Obsthochstämme sind mit entsprechenden Sorten nachzupflanzen. Die vorhandenen Obsthochstämme werden angerechnet.
- 3.0 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)
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz 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.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 01. 1977 (GVBl. I, S. 339) sowie § 118 Abs. 1 HBO vom 16. 12. 1977, zuletzt geändert am 20. 12. 1994 (GVBl. Nr. 32, S. 655 ff)

- 1.0 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 1.1 Bauliche Anlagen
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.
- 1.1.2 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltfriechen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden.
- 1.2 Gestaltung der Grundstücksfreifläche
- 1.2.1 Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche/Gärten anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht befestigt werden. Je angefangene 100 qm Grundstücksfreifläche ist ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Der Anteil der Gartenfläche, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist, wird auf 15 % festgesetzt.
- 1.3 Gestaltung der Einfriedungen
- 1.3.1 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
 - durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
 - geschnittenen Hecken.
- Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.
- 1.4 Abfallbehälterplätze
- 1.4.1 Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.
- 2.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GRABEGÄRTEN
- 2.1 Bauliche Anlagen
- 2.1.1 Die Hütten sind in Holzbauweise zu errichten. Die Fassaden sind in dunklen Naturholzfarben anzulegen. Ausnahmsweise sind vorhandene Hütten in Massivbauweise zulässig, soweit sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 2.1.2 nicht widersprechen.
- 2.2 Einfriedungen
- Einfriedungen innerhalb der Grünfläche zur Abgrenzung der Einzelgrundstücke gegeneinander sind als maximal 1.20 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Die äußere Einfriedung ist zulässig als maximal 1.50 m hoher Maschendrahtzaun, der in die äußere Eingrünung zu integrieren ist. Betonsockel sind generell unzulässig.
- 2.3 Gestaltung der Grundstücksfreifläche
- Die Grundstücke dienen der gärtnerischen Nutzung. Das Aufstellen oder Lagern jeglicher Gegenstände, die das Landschaftsbild stören, z.B. farbige Tonnen, Fahrzeugteile, Baumaterialien, Wohnwagen etc. ist unzulässig.
- HINWEISE
- 1.0 Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (Hess.NRG) sind zu beachten.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume

- | | | |
|--------------|---|---------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Birke | - | Betula pendula |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Rotbuche | - | Fagus sylvatica |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Walnuß | - | Juglans regia |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Flatterulme | - | Ulmus laevis |

Alle hochstämmigen heimischen Obstbäume

Sträucher

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Gemeiner Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | - | Corylus avellana |
| Zweiggriff. Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Eingrifflicher Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Pflaflenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Strauchweiden | - | Salix spec. |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |

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

li Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

O offene Bauweise

Baugrenze

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Private Grünflächen
- Grabegärten

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

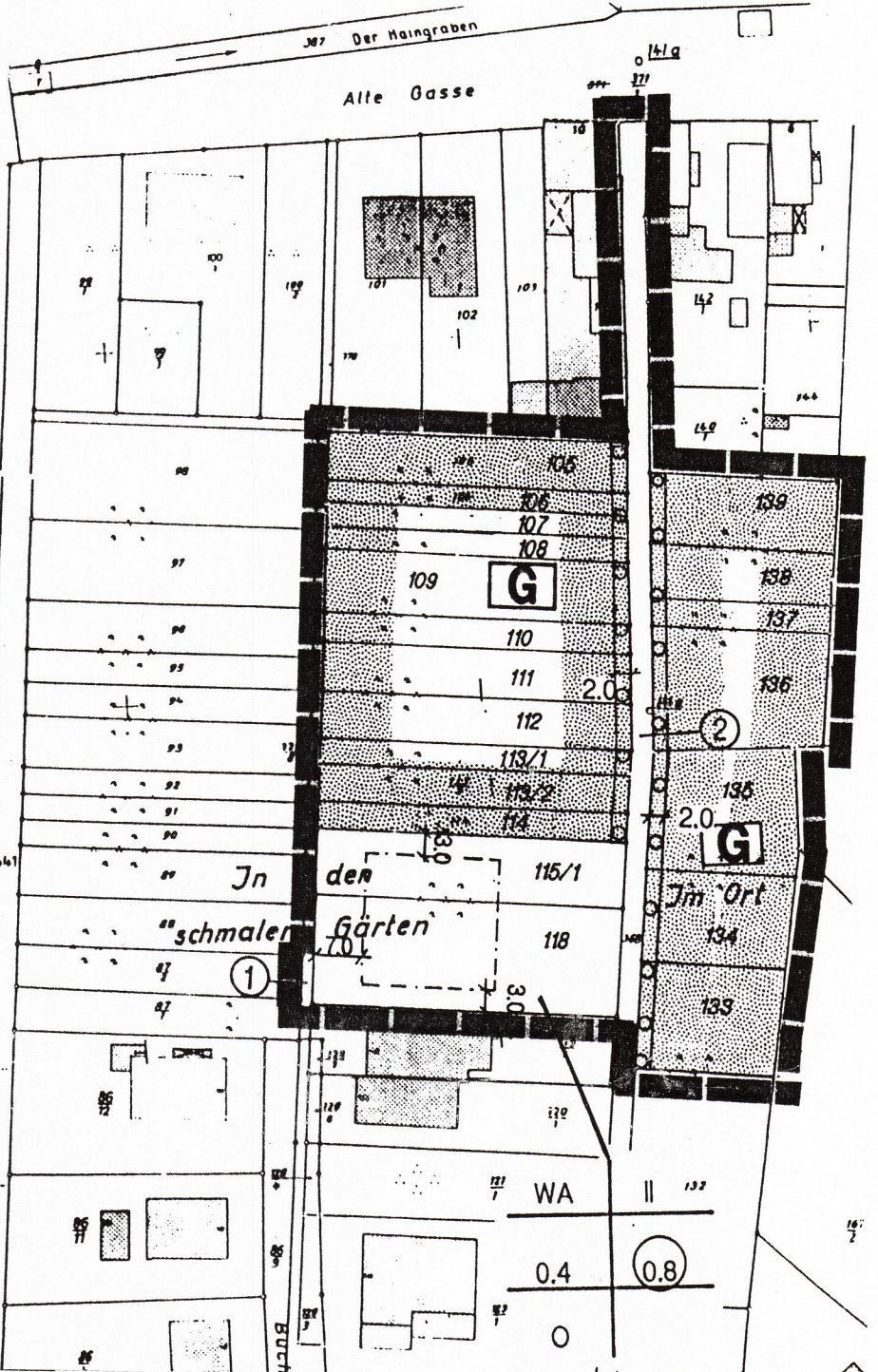
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

① Wohnweganschluß

② Fahrweganschluß



BEBAUUNGSPLAN Nr. 4.03
"IN DEN SCHMALEN GÄRTEN"

STADT REICHELSHAIM

M 1 : 1 000 APRIL 1997

GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ZUM QUELLENPARK 45, 65812 BAD SODEN