Verfahrensvermerke

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

Der Landrat des Wetterau-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag: ...

Friedberg, den 16.09.98

Mit Genehmigung des Katasteramtes Friedberg vom .....

AZ.: .....

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 16.09.1998 Stadtverordnetenvorsteher: ...

Erster Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 10. 10. 1995 (Mit Friedhofserweiterung und neuen Gärten sowie MD-Gebiet Werner Michalak)

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Bekanntmachung des ersten Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am 27. 02. 1998

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Zweiter Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 18. 02. 1998 (Ohne Friedhofserweiterung, aber mit neuen Gärten gegenüber der Wohnanlage Obergasse 26-28 und MD-Gebiet Werner Michalak)

Reichelsheim, den 16.09.1998

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Bekanntmachung des zweiten Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am 27. 02. 1998

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13. 03. 1998 bis 16. 04. 1998

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 26. 02. 1998 bis 30. 03. 1998

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB der Zeit vom 13. 03. 1998 bis 16. 04. 1998

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13. 07. 1998

Reichelsheim, den 16.09.98

Bürgermeister: ... Stadtverordnetenvorsteher: ...

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

Genehmigt
am 21. Dezember 1998
AZ. V 32.2-61d 04/04-Reichelsheim
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

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 (GBGl. 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).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBl. Seite 2 253) i.V. mit dem Maßnahmengesetz vom 17.05.1990 (BGBl.I S. 926) mit Änderungen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl Seite 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. Ges. v. 19.12.1994

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 DORFGEBIET

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 9 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 5 Abs. 3 nicht zulässig sind.

1.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 6,50 m, die maximal e Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Betonweg.

2.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1 Bauliche Anlagen

2.1.1 Freizeitgärten mit Kleintierzucht (Gebiet 1)

Es sind auf jedem Grundstück mehrere Hütten zulässig, wobei die Größe aller Hütten zusammengerechnet maximal 50 cbm umbauten Raum einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse betragen darf. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind ausschließlich Hütten ohne Feuerstelle, ohne sanitäre Einrichtungen (Dusche, WC, etc.) und ohne Schlafstelle zulässig. Die Maximalhöhe bis Oberkante First beträgt 2,60 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Mittelwert) bis Oberkante First. Gewächshäuser sind nur in untergeordneter Form zulässig und werden auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen angerechnet.

2.1.2 Freizeitgärten (Gebiet 3)

Es ist auf jedem Grundstück nur eine Hütte zulässig. Die Größe der Hütte darf maximal 30 cbm umbautem Raum einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse betragen darf. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind ausschließlich Hütten ohne Feuerstelle, ohne sanitäre Einrichtungen (Dusche, WC, etc.) und ohne Schlafstelle zulässig. Die Maximalhöhe bis Oberkante First beträgt 2,60 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Mittelwert) bis Oberkante First. Gewächshäuser sind nur in untergeordneter Form zulässig und werden auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen angerechnet.

2.1.3 An sonstigen Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.

2.1.4 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 im Bereich der "Grünflächen - Freizeitgärten mit Kleintierzucht" 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 Die im Plan festgesetzte Fläche ist als 2-schürige Streuobstwiese zu pflegen. Die vorhandenen Obstbäume sind mit hochstämmigen Obstgehölzen zu ergänzen. Düngemaßnahmen sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- oder -behandlungsmitteln sind unzulässig.

3.2 Im Dorfgebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Mulchenversickerung, 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.

4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Die auf den Flurstücken 55 - 57 festgesetzten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Artenverwendungsliste dicht zu bepflanzen.

5.0 Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) auf Flurstück 5/1 werden den Eingriffen auf den Flurstücken 1 - 4 zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) auf den Flurstücken 55 - 57 werden den Eingriffen auf diesen Flurstücken zugeordnet.

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. 1994 (GVBl. I., S. 655)

1.0 DORFGEBIET

1.1 Bauliche Anlagen

1.1.1 Im Dorfgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.

1.1.2 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden.

1.2 Gestaltung der Grundstücksfreifläche

1.2.1 Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche/Garten 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 GRÜNFLÄCHEN - FREIZEITGÄRTEN UND FREIZEITGÄRTEN MIT KLEINTIERZUCHT

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 2.1.1 und 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 oder kleintierzüchterischen Nutzung. Das Aufstellen oder Lagern jeglicher Gegenstände, die das Landschaftsbild stören, z.B. farbige Tonnen, Fahrzeugteile, Baumaterialien, Wohnwagen etc. ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1.0 Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone D (quantitative Beeinträchtigung) der Wasserschutzzonen der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim, sowie innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes -Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07. 02. 1929. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

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

3.0 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist die dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.0 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitlich. Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Wetterauskreises zu beantragen.

5.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 31 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 29 Abs. 1 der Anlagenverordnung (VAwS) vom 16. 09. 1993 bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

6.0 Die Untere Wasserbehörde ist im Regelfall dann zuständig, wenn es sich um private Vorhaben, wie z. B. die Lagerung von Heizöl zum Beheizen eines Wohnhauses, handelt. Wenn es sich um den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im gewerblichen Bereich handelt, so kann entweder die Untere oder die Obere Wasserbehörde zuständig sein. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden vom 21. 08. 1997 (GVBl. Teil I, S. 296).

7.0 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung von Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Insbesondere betrifft dies die 20 kV-Freileitung an der nördlichen Gebietsgrenze und das 20 kV-Erdkabel im Weg am Ostrand des Gebietes.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

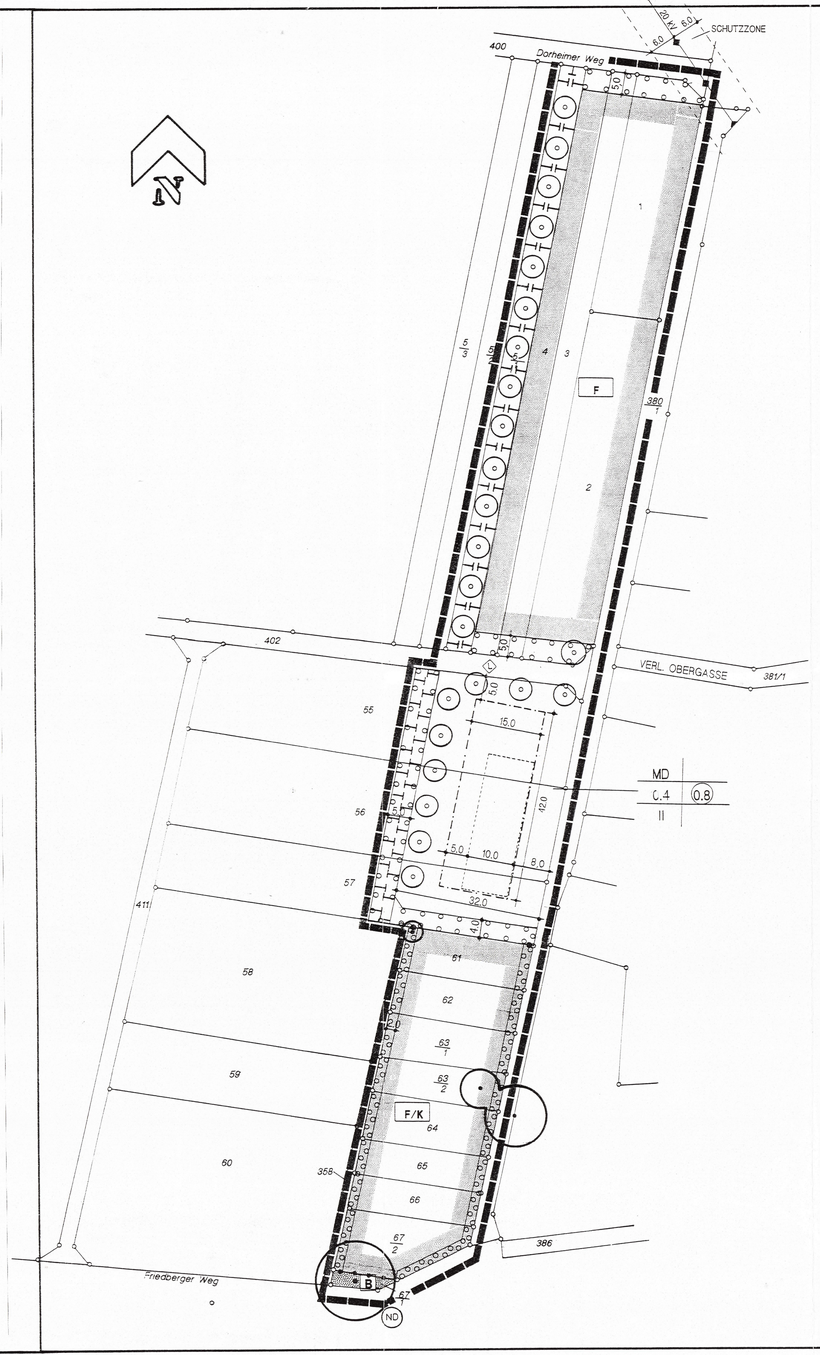
Bäume

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
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	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



ZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)

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

(0.8) — Geschossflächenzahl

0.4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

(L) — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

B — Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün

F — Private Grünfläche - Freizeitgärten

F/K — Private Grünfläche - Freizeitgärten mit Kleintierzucht

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

ND — Naturdenkmal

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 4.04 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "DIE BRUNNENGÄRTEN"		
BAUHERR: STADT REICHELSHEIM		
PLANBEZEICHNUNG:		
PLAN NR.: 95-007a-2	MASSSTAB: 1 : 500	DATUM/GEZ.: FEBRUAR 1998 Kr.

GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ZUM QUELLENPARK 45 • 65812 BAD SODEN AM TAUNUS • TEL. 06196/21625 - 63142 • FAX 62889

GEÄNDERT: AUGUST 1998