

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. Juli 1997 übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterau-Kreises
Katasteramt

Friedberg, den 16. Juli 1997

Im Auftrag:

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 22.07.97 Stadtverordnetenvorsteher:

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 08.12.1992

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am 08.01.1993

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit

vom 02.12.1996 bis 07.01.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.12.1996 bis 07.01.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB der Zeit vom 02.12.1996 bis 07.01.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

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

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 21. Oktober 1997

Az.: IV/34-61d 04/01-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 (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).



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 Maßnahmenengesetz 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 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GRABEGÄRTEN

1.1 Bauliche Anlagen

1.1.1 Auf jedem Grundstück ist nur eine Gerätehütte zulässig.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.1.4 An sonstigen Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.

1.1.5 Stellplätze für PKW sind in den Gärten nicht zulässig.

1.2 Anpflanzungen

1.2.1 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.

1.2.2 Das Anpflanzen von weißbunten Gehölzen und von Koniferen ist unzulässig.

1.2.3 Auf jedem Gartengrundstück ist je angefangene 150 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte hochstämmige Sorten zu ersetzen. Die vorhandenen Obsthochstämme werden angerechnet.

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 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GRABEGÄRTEN

1.1 Bauliche Anlagen

1.1.1 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 1.1.2 nicht widersprechen.

1.2 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.

1.3 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1.0 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.

2.0 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
- Zweiggriffiger Weißdorn - Crataegus laevigata
- Eingriffiger 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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

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

Private Grünflächen
- Grabegärten

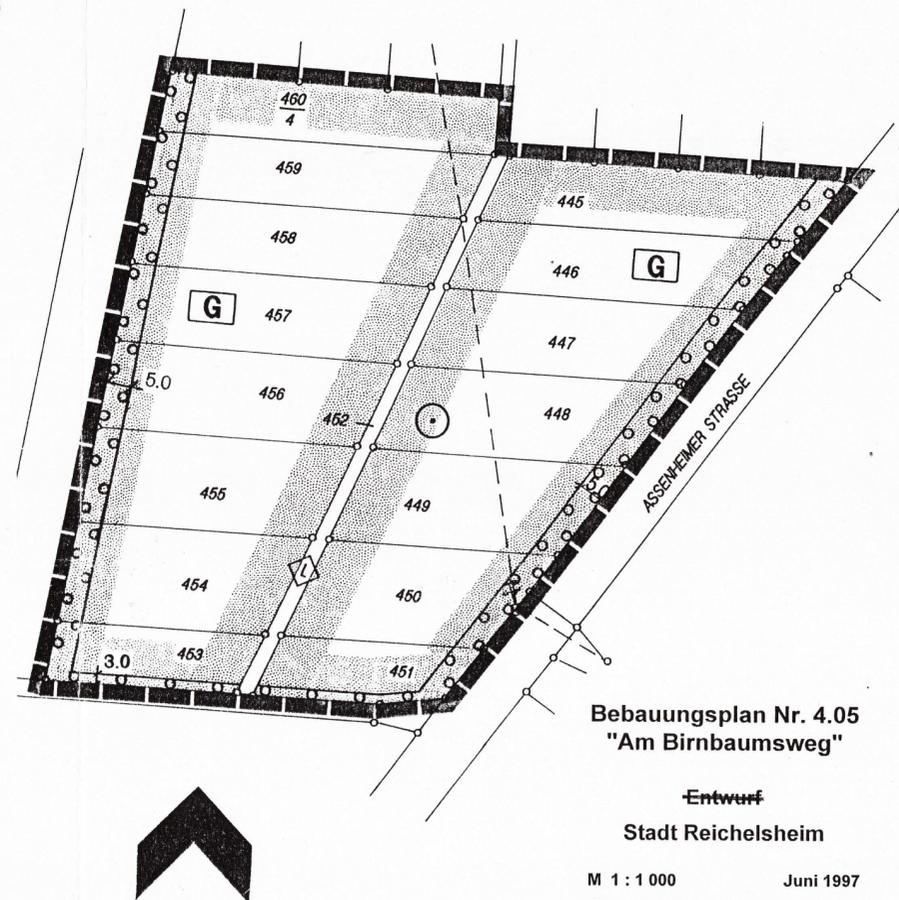
3. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20, 25 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**Bebauungsplan Nr. 4.05
"Am Birnbaumsweg"**

Entwurf
Stadt Reichelsheim

M 1 : 1 000 Juni 1997

GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
Freischaffende Landschaftsarchitekten BDLA
Zum Quellenpark 45, 65812 Bad Soden am Taunus