

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - MI** Mischgebiet, § 6 BauNVO
  - GE<sub>eing</sub>** eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
  - SO** Sondergebiet, § 11 BauNVO; hier: Sondergebiet "Landwirtschaftliche Genossenschaft"
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - grz 0,5** Grundflächenzahl, § 19 BauNVO hier: 0,5
  - GR** zulässige Grundfläche, § 19 BauNVO hier: 15.000 qm
  - WH: 6,00m** maximale Wandhöhe an der Traufseite, § 18 BauNVO, hier: 6,00 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.1)
  - GH: 12,00m** maximale Gebäudehöhe / Höhe baul. Anlagen, § 18 BauNVO, hier: 12,00 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.2)
- Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - o** offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
  - a** abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO (siehe planungsrechtliche Festsetzung 3.2)
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - Baugrenze, § 23 BauNVO
- Verkehrsfächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
  - Straßenverkehrsfäche
- Versorgungsflächen, § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
  - Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung hier: Elektrizität
- Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
  - private Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Nutz- und Freizeitgarten
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
  - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen 4.0)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
  - Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der OVAG für das Führen einer Fernwasserleitung
  - Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Raiffeisen eG für das Führen einer Wasserleitung
  - Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zum Abführen von Niederschlagswasser
- Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
  - ifs: 55/40** immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Tag / Nacht in dB (A) / qm für Anlagengeräusche; hier: 55 dB (A)/qm tags / 40 dB (A)/qm nachts (s. textl. Fests. 8.1)
  - Fläche für einen Lärmschutzwall (siehe textliche Festsetzung 8.2)
- Flächen mit Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (siehe planungsrechtliche Festsetzung 6.0)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung der Art / des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: .....

Flur: .....

Friedberg, den .....

Der Landrat des Wetteraukreises im Auftrag

**HINWEISE**

- 1.0 Wasserrecht**

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Gemäß § 50 HWG ist die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung, -behandlung und -entlastung genehmigungspflichtig.
- 2.0 Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer erloschenen Bergbauberechtigung. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung fand Bergbau statt. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten kann aufgrund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbaubehörde nicht abgestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
- 3.0 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB**

- 1.0 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig.
- 2.0 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

In den Sondergebieten SO 1 - 3 ist mindestens die Hälfte der in der planungsrechtlichen Festsetzung 2.2 genannten 11.000 qm Fläche für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO wie Zufahrten, Wege, Stellplätze, Lagerflächen mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen, z.B. mit Rasenpflaster, Pflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen.

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen oder als Sukzessionsflächen ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 3.0 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden zulässig.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 1990, S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 16, S. 364)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 1.1 In den Mischgebieten MI sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
  - 1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>eing</sub> sind abweichend von § 8 (2) und (3) BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
    - Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören (gemäß § 1 (9) BauNVO)
    - Schrottplätze (gemäß § 1 (9) BauNVO)
    - Tankstellen (gemäß § 1 (5) BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung
    - Vergnügungsstätten
ist gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein unzulässig.
  - 1.3 In den Sondergebieten SO 1 - 4 "Landwirtschaftliche Genossenschaft" sind gemäß § 11 (1) BauNVO ausschließlich solche bauliche Anlagen und Nutzungen auf genossenschaftlicher Basis zulässig, die der Reinigung, Trocknung und Veredelung, der Lagerung, dem Vertrieb und der Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte und landwirtschaftlicher Bedarfsartikel dienen. Zulässig sind:
    - Silos und zugehörige Maschinenhäuser, Lagerhallen und Lagerplätze,
    - untergeordnete Verwaltungsgebäude,
    - Verkaufsfächen für landwirtschaftliche Bedarfsartikel bis insgesamt maximal 600 qm Nettogeschossfläche,
    - Stellplätze und Garagen.
Zulässig sind ebenso Nebenanlagen, die der Nutzung des Gebiets dienen, wie z.B. Waagen, Tanklager oder Tankanlagen.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 2.1 Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für die Baugebiete MI, GE<sub>eing</sub> und SO 4 die jeweils maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Wandhöhe (Traufseite) bestimmt. Die Bezugspunkte für die Ermittlung der Wandhöhe bestimmen sich nach § 6 HBO. Die festgesetzten Werte sind dem Planeintrag zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe oder maximale Höhe baulicher Anlagen liegt 4,00 m über der festgesetzten Wandhöhe.
  - 2.2 Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für die Sondergebiete SO 1 - 3 die maximale Grundfläche und maximale Höhe baulicher Anlagen über Geländeneiveau bestimmt. Es werden folgende Werte festgesetzt:

|            |                        |                          |
|------------|------------------------|--------------------------|
| Baugebiet: | zulässige Grundfläche: | max. Höhe baul. Anlagen: |
| SO 1       | } insg. 15.000 qm      | 12,00 m                  |
| SO 2       |                        | 28,00 m                  |
| SO 3       |                        | 12,00 m                  |

Die festgesetzte Grundfläche stellt die Summe aller in den Sondergebieten SO 1 - 3 zulässigen Grundflächen dar; sie kann für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen gem. Satz 3 um weitere 11.000 qm überschritten werden.
- Im Sondergebiet SO 2 können geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen aus anlagentechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.0 BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - 3.1 In den Baugebieten MI, GE<sub>eing</sub> und SO 4 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
  - 3.2 In den Sondergebieten SO 1 - 3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt:
    - a1: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 100 m (SO 1 und 2)
    - a2: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 75 m (SO 3)
- 4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
  - Die im Plan als Ausgleichsflächen AF 1 bis AF 4 bezeichneten Flächen sind im Hinblick auf die Funktionen Ortsrandeingerührung, Biotop- und Artenschutz sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser herzustellen und zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist in allen Ausgleichsflächen unzulässig.
  - 4.1 Die Ausgleichsfläche AF 1 ist als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen. Dazu sind 10 Stück großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf 40% der Fläche sind Sträucher und kleinkronige Bäume in Gruppen von 30-100 qm Größe anzupflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Extensivwiesen einzuzäunen und zu unterhalten (1-2x Mahd pro Jahr), oder sie sind als Sukzessionsflächen mit gelegentlichem Bedarfsschnitt zu entwickeln. Im Nordteil von AF 1 ist alternativ die Anlage einer Streuobstwiese aus hochstammigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Südkirsche, Walnuss) und Extensivwiese zulässig.
  - 4.2 Die Ausgleichsfläche AF 2 ist als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen. Dazu sind 7 Stück großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf 40% der Fläche sind Sträucher und kleinkronige Bäume in Gruppen von 30-100 qm Größe anzupflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Extensivwiesen einzuzäunen und zu unterhalten (1-2x Mahd pro Jahr), oder sie sind als Sukzessionsflächen mit gelegentlichem Bedarfsschnitt zu entwickeln. Der in AF 2 geplante Lärmschutzwall (textliche Festsetzung 8.2) ist in gleicher Weise zu bepflanzen wie zuvor beschrieben.
  - 4.3 Die Ausgleichsfläche AF 3 ist nach folgenden Maßgaben zu entwickeln:
    - Der östliche Randstreifen ist als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen. Dazu sind 2 Stück großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf 40% der Fläche sind Sträucher und kleinkronige Bäume in Gruppen anzupflanzen.
    - Für den übrigen Anteil von AF 3 gilt:
      - Die im Bestand vorhandenen naturnahen Gehölze und Hochstaudenfluren entlang des Grenzgrabens sind zu erhalten.
      - Die übrigen Flächen sind als Extensivwiese anzulegen und zu unterhalten (1-2x Schnitt pro Jahr), oder sie sind als Sukzessionsfläche einer Eigenentwicklung zu überlassen. Gehölzanpflanzungen sind hier auf die Anpflanzung von 8 Stück großkroniger Laubbäume zu beschränken.
      - Ein 5m breiter Geländestreifen parallel zur Grabenparzelle (Flst. 22/1) ist potentiell Eingriffsbereich für Maßnahmen im Zusammenhang mit einer möglichen späteren Renaturierung des Grenzgrabens.
  - 4.4 Die Ausgleichsfläche AF 4 ist als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen. Dazu sind 10 Stück großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf 40% der Fläche sind Sträucher und kleinkronige Bäume in Gruppen von 30-100 qm Größe anzupflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Extensivwiesen einzuzäunen und zu unterhalten (1-2x Mahd pro Jahr), oder sie sind als Sukzessionsflächen mit gelegentlichem Bedarfsschnitt zu entwickeln.
  - 4.5 Bei Gehölzanpflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind gebietstypische und standortgerechte Arten aus folgender Gehölzliste zu verwenden:

|   |  |
|---|--|
| Größtkronige Bäume (Pflanzung als Hochstämme, Stammumfang min. 14 cm) | Sträucher:                                 |
| Acer platanoides (Spitzahorn)   | Acer campestre (Feldahorn)                 |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn)                                       | Carpinus betulus (Hainbuche)               |
| Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)                                | Cornus mas (Kornelkirsche)                 |
| Juglans regia-Sämling (Walnuss)                                       | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)        |
| Populus alba (Silberpappel)   | Corylus avellana (Hasel)                   |
| Prunus avium (Vogelkirsche)   | Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn)  |
| Quercus robur (Stieleiche)  | Euonymus europaeus (Pfeffernut)            |
| Salix alba (Silberweide)  | Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster)    |
| Tilia cordata (Winterlinde)   | Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) |
|   | Malus sylvestris (Holzapfel)               |
|   | Pyrus communis (Wildbirne)                 |
|   | Rosa canina (Hundsrose)                    |
|   | Salix caprea (Salweide)                    |
|   | Sorbus torminalis (Elsbeere)               |
|   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)     |
|   | Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)      |
- 5.0 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
  - 5.1 Mit Ausnahme des Mischgebiets an der westlichen Plangebietsgrenze (Flst. 8/1) ist das in allen Baugebieten anfallende, nicht schadstoffbelastete Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, in die Ausgleichsflächen AF 2, AF 3 und AF 4 zu leiten. Dies betrifft das Niederschlagswasser von Dachflächen und von versiegelten Flächen, die nicht als Kfz-Fahr- und Stellflächen dienen oder als Lagerflächen potentiell umweltbelastender Stoffe dienen. Für das Niederschlagswasser ist innerhalb der Ausgleichsflächen ein Retentionssystem aus flachen Rinnen und Mulden anzulegen, in welchen das Wasser zurückgehalten und soweit als möglich versickert wird; die Überläufe sind zum Grenzgraben (Flst. 22/1) zu leiten. Das Retentionssystem ist naturnah zu gestalten (Extensivwiese mit jährlicher Mahd).
- 6.0 FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOTEN, § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - 6.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist eine Baumreihe mit Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen; die Abstände zwischen den Bäumen betragen 15 m. Für Zufahrten auf Betriebsflächen ist ausnahmsweise auch ein Baumabstand bis zu 30 m zulässig. Zu verwenden sind Hochstämme mit hohem Kronenantrieb (Alleebaum) und mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm.

**7.0 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 7.1 Im nördlichen Mischgebiet MI ist ein Leitungsrecht zugunsten der OVAG festgesetzt (L 1); zum Schutz der hier verlegten Fernwasserleitung ist ein 2,50 m breiter Streifen beidseitig der Mittelachse von baulichen Anlagen freizuhalten. In diesem Streifen ist auch das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.
- 7.2 Südlich des Leidhecker Wegs ist ein Leitungsrecht zugunsten der RWZ eG festgesetzt (L 2).
- 7.3 Für die Ableitung des Niederschlagswassers in die Regenwasser-Rückhalteanlagen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der eingeschränkten Gewerbegebiete GE<sub>eing</sub> und der Sondergebiete SO 1 - 4 festgesetzt (L 3).

**8.0 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 8.1 Für die einzelnen Baugebiete werden für Anlagengeräusche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (ifs) in dB(A) / qm für den Tag- (6.00 - 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) festgesetzt. Die festgesetzten Werte sind dem Planeintrag zu entnehmen.
- 8.2 Innerhalb der Ausgleichsfläche AF 2 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m herzustellen. Eine Erhöhung durch zusätzliche Aufschüttungen oder durch eine zusätzliche Wand ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 5,50 m zulässig.

**VERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.1998 und am 16.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 31.07.1998 und am 14.11.2003.

Reichelsheim, den 15. JULI 2004 Bürgermeister: 
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3(1) BauGB vom 24.11. - 05.12.2003

Reichelsheim, den 15. JULI 2004 Bürgermeister: 
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 07.11.2003 und durch Erörterungstermin am 20.11.2003 in Reichelsheim

Reichelsheim, den 15. JULI 2004 Bürgermeister: 
- Öffentliche Auslegung**

Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2004 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.03. bis 08.04.2004 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.03.2004.

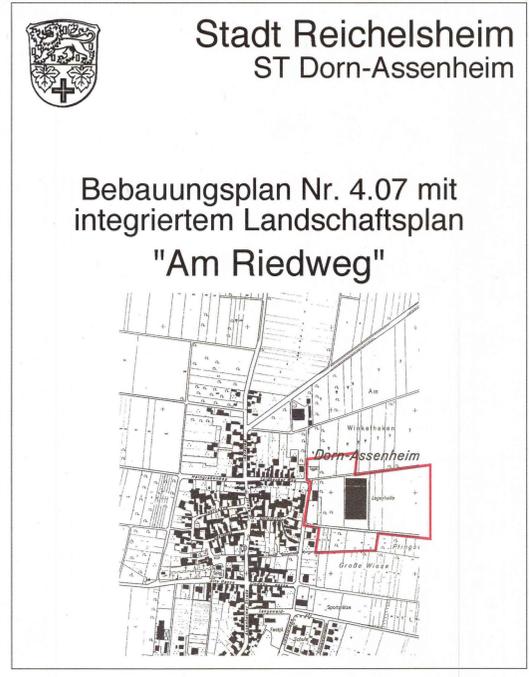
Reichelsheim, den 15. JULI 2004 Bürgermeister: 
- Satzung**

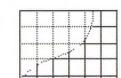
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.04.2004 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Reichelsheim, den 15. JULI 2004 Bürgermeister: 
- Inkrafttreten**

Am 15. NOV. 2004 Würde der Satzungsbeschluss gem. § 10(3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Durch die ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10(3) BauGB in Kraft.

Reichelsheim, den 15. NOV. 2004 Bürgermeister: 



Bearbeitung:  Eichler + Schauss + Partner  
Architekten und Stadtplaner  
Erbacher Straße 4

Maßstab: 1:1.000  
gezeichnet: JHB  
Datum: 10.02.2004  
19.04.2004

64283 Darmstadt  
Tel. 06151-17660