

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 4 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundfläche

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

2.2 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe (Traufseite) ist mit 4,75 m festgesetzt. Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 (4) HBO. Die Bezugshöhe ist die senkrecht zur Traufwand in Gebäudemitte sich ergebende Höhe über der Erschließungsfläche. Maßgeblich ist jeweils die Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

3.0 BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet ist gemäß § 22 (1) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind im WA 1 nur Einzelhäuser, im WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

5.0 GRÜNFLÄCHEN, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Streuobstwiese“ festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

6.0 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 3 (4) HENatG

Die im Plan als AF bezeichnete Ausgleichsfläche ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Der vorhandene Obstbaumbestand ist soweit als möglich zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der gesamte Baumbestand ist auf insgesamt 28 Bäume zu ergänzen. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume und Nussbäume zu verwenden. Die Pflanzabstände betragen 8-10 m. Düngung und Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 87 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

1.0 Dachform und -neigung

Bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Gemäß § 1(10) BauNVO ist bei bestehenden Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen keine Änderung der bestehenden Dachneigung erforderlich. Bei Garagen und Nebengebäuden können zusätzlich Pultdächer mit einer Neigung von 15°-30° zugelassen werden.

2.0 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Zur Flächenbefestigung der Stellplätze und der Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Porenpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen.

3.0 Einfriedungen

In den Mischgebieten sind rückwärtige und seitliche Einfriedungen zu den angrenzenden Ausgleichsflächen und landwirtschaftlichen Flächen nur als Draht- oder Holzlatzenzaun oder/und als Hecke bis 1,20 m Höhe zulässig. In der Ausgleichsfläche sind Hecken und Einfriedungen unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 127)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.93 (GVBl. I 1993 S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145)

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

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 23.11.2001.

Reichelsheim, den 18. JUNI 2002

Bürgermeister:

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 1(1) BauGB vom 26.11.2001 bis 30.11.2001.

Reichelsheim, den 18. JUNI 2002

Bürgermeister:

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2002 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach örtlicher Bekanntmachung vom 11.02.2002 bis 11.03.2002 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.

Nach Planänderung erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB vom 02.04.2002 bis 16.04.2002.

Reichelsheim, den 18. JUNI 2002

Bürgermeister:

SATZUNG

Der Gemeinderat hat am 29.04.2002 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Reichelsheim, den 18. JUNI 2002

Bürgermeister:

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt

am 10.2.2003

Az.: III 31.2.02/01-49

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Siedel Ueber

INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Reichelsheim, den

Bürgermeister:



Stadt Reichelsheim ST Dorn-Assenheim

Bebauungsplan Nr. 4.08 "Nordwestlich der Wetteraustraße" mit integriertem Landschaftsplan



Bearbeitung:

17.01.2002
01.02.2002
12.03.2002
19.04.2002
J.H.B.

Maßstab 1:500



Eichler + Schauss + Partner

Architekten u. Stadtplaner

Deba Stiel Ewigeb
am 08.04.2003
Winkel CZ

Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr.1 BauGB
WA 1 allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr.1 BauGB
GRZ 0,35 Grundflächenzahl; hier: 0,35

Bauweise, § 9 (1) Nr.2 BauGB
 offene Bauweise, hier: nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr.2 BauGB
 Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr.2 BauGB
 Firstrichtung

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr.11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche

Grünflächen, § 9 (1) Nr.15 BauGB
 Private Grünfläche; Zweckbestimmung hier: extensive Streuobstwiese

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr.20 BauGB
 Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe dazu textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Nutzungsmaße