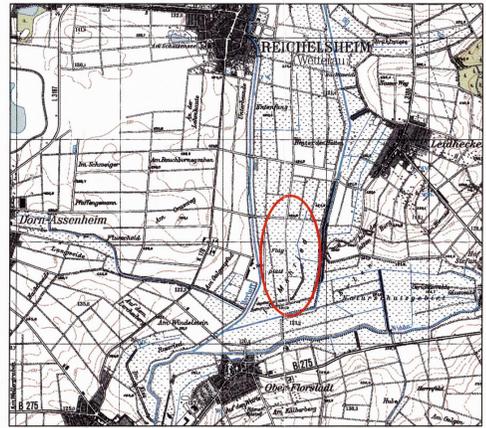


Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. 2WO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschosflächenzahl** (GFZ) mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5
 - Grundflächenzahl** (GRZ) mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,3
 - Zahl der Vollgeschosse** römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. III

- Höhe baulicher Anlagen**
in ... m über einen Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 4,50m
Firsthöhe FH z.B. FH 9,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Lage des Ausgleichsgebietes „Mährried“ in der Gemarkung Reichelsheim



- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche** (Freizeitgarten)
 - 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mögliche Grundstücksgrenze**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Flächensignatur
 - Gas
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
 - Zulässige Hauptfrischrichtung**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - oberirdisch
 - unterirdisch

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
 - Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig. Bauliche Anlagen, wie Garagen, Nebengebäude etc. durch die die zulässige GRZ überschritten wird, sind mit Dachbegrünungen zu versehen. Sonstige Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
 - Gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der Grundstücke mit festgesetzten Firstrichtungen nach Norden liegende Fenster von Aufenthaltsräumen im Ober- bzw. Dachgeschoss nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszuführen. Sollten diese Aufenthaltsräume keine andere Lüftungsmöglichkeit haben als die vorgenannten Fenster, sind zusätzlich fensterunabhängige Lüftungen einzubauen.
 - Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Der erforderliche Ausgleich von 81642 Wertpunkten wird über Kompensationsmaßnahmen im Bereich „Im Mährried“ in der Gemarkung Reichelsheim abgerechnet. Die Wertpunkte werden über das Ökoko-Konto der Stadt Reichelsheim abgerechnet.
 - Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
 - Die Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbau (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
 - Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
 - Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen.
 - Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdichte zu verwenden.
 - Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen.
 - Fläche für Freizeitgärten**
Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einer Größe von max. 24m² zulässig (§9 (1) Nr.1 BauGB). Die Gartenhütte ist auf min. 2 Seiten mit Rankern zu begrünen. Pro Grundstück ist min. 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden 35.700 Wertpunkte (WP) und den Eingriffen im WA-Gebiet 45.900 WP zugeordnet (Verhältnis 45/55).

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)**
- Dachform und Dachneigung
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
 - Gauben müssen mindestens einen Abstand von 150 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 350 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

- Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhe sind jeweils an der Mitte der Grundstücksgrenze von der Straßenseite der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Mitte Fahrbahn) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).
- Bei Pultdächern ist für die zweite TH die festgesetzte Firsthöhe maßgeblich.
- Versorgungsleitungen
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Verwertung von Niederschlagswasser
- Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung, zur Flächenbewässerung) zu nutzen. Das Volumen der Zisternen ist auf 20l/m² versiegelter Grundstücksfläche auszulegen.
- Einfriedigungen
- Entlang der östlichen Baugebietsgrenze (Abgrenzung zu den Parzellen 121 und 134) sind feste Zaunanlagen mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze in die Pflanzflächen zurückzusetzen. Für Pflanzmaßnahmen ist das hessische Nachbarschaftsgesetz zu beachten.

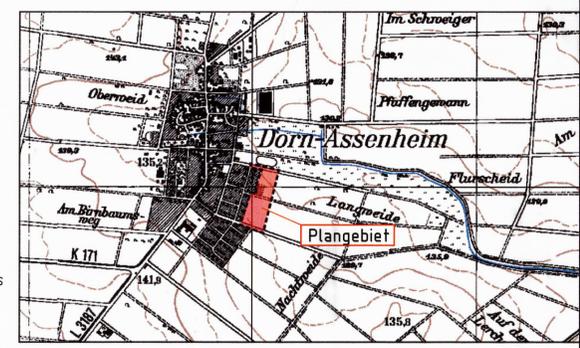
C. Pflanzliste (Artenauswahl)

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

- Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
- Laubbäume:
 - Stieleiche *Quercus robur*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Spitzahorn *Acer platanoides*
 - Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
 - Traubeneiche *Quercus petraea*
 - Espeule *Populus tremula*
- Sträucher:
 - Hundsrose *Rosa canina*
 - Rote Heckenrosche *Lonicera xylosteum*
 - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Zweigflügeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
 - Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Hasel *Corylus avellana*
 - Schneeball *Viburnum opulus*
 - Roter Hartnigel *Cornus sanguinea*
 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Schnitthecken:
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Kornelrösche *Cornus mas*
 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Fassadengrün:
 - Efeu *Hedera helix*
 - Jelängerjeliieber *Lonicera caprifolium*
 - Hopfen *Humulus lupulus*
 - Immergrünes Geißblatt *Lonicera henryi*
 - Weinrebe *Vitis vinifera*
 - Duff Geißblatt *Lonicera heckerotii*
 - Blauregen *Wisteria sinensis*
 - Kletter-Knöterich *Polygonum aubertii*
 - Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*
 - Dreilappige Zaunrebe *Parthenocissus tricuspidata*
 - Waldrube *Clematis vitalba*

D. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.
- Entwässerungsleitungen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwasserentsorgung der Stadt zu beachten.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise**
 - Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Lärmimmissionen**
Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Sportanlage ausgehenden Emissionen. Ansprüche oder Forderungen zur Reduzierung der Emissionen oder für Schutzmaßnahmen können gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden – auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Heilquellenschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die städtisch anerkannten Heilquellen in Bad Nauheim. Hierzu sind die Bestimmungen (Verbot) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 zu beachten.

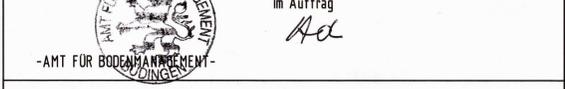


Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	FL 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters
Gemeinde: Reichelsheim Gemarkung: Dorn-Assenheim
Flur: 5 Maßstab: 1:1000
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 14.12.2005 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Aufstellungsbeschluss
Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2005 gefasst.
Die Bekanntmachung erfolgte am 29.07.2005.

Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 12 (2) BauGB in der Zeit vom 12.12.2005 bis 21.01.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 02.12.2005.

Satzungsbeschluss
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.03.2006.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 05.05.06 in Kraft.

BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSCHEIM
MAGSTRAT DER STADT REICHELSCHEIM BINGENHEIMER STR. 1 61283 REICHELSCHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.09 "ÖSTLICH DER SCHWARZDORNALLEE" IM STADTTEIL DORN-ASSENHEIM

OBJEKT NR. 0510	Rechtswirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 1.000
BEARBEITUNGSSTAND: Oktober 2005, Dezember 2005, März 2006		
BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD:	SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARGBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de