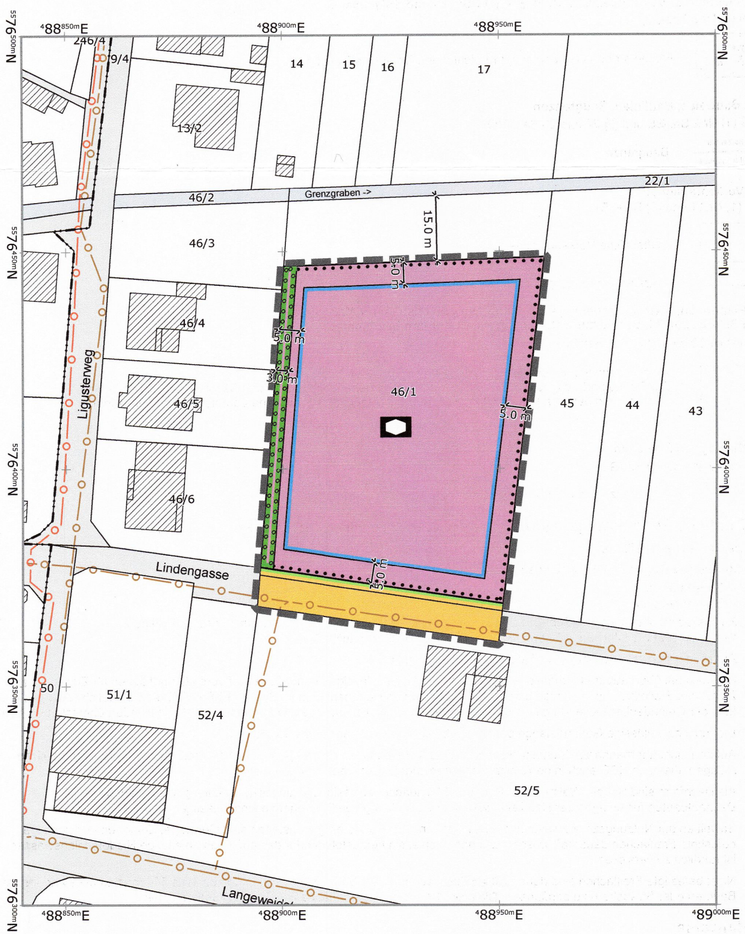


Nachrichtliche Darstellungen

Abwasserkanal - Bestand

20-kV-Erdkabel - Bestand

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer

20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

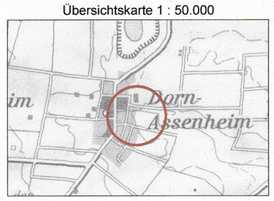
Gebäude

N

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Übersichtskarte 1 : 50.000



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf: Einrichtungen für soziale Zwecke

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

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Zur Randeingrünung ist auf dieser Fläche ein durchgehender Bestand aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

1.5 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen (Planungsrechtliche und bauordnungrechtliche Festsetzungen)

Für die Gemeinbedarfsfläche:

2.1 Zulässige Anlagen und Einrichtungen:
- Kindertagesstätte,
- Familienzentrum.

Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Weiterhin sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig .

2.2 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß: I

2.3 Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 1.600 m². Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, durch Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.4 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt in abweichender offener Bauweise 65 m.

2.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

2.6 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°. Dachaufbauten für Anlagen der Haustechnik und für die Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.7 Soweit es der Nutzungszeck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind Gehwege, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.

2.8 Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 500 m² sind mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die unter 1.4 festgesetzten Flächen sind hierauf anzurechnen.

3. Hinweise

4.1 Erdarbeiten
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
Mindestens 2 Wochen vor Beginn der Bau- oder Erschließungsarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu unterrichten, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine kostenfreie Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie des Wetteraukreises stattfinden wird.

4.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

4.3 Wasserwirtschaft
Der Geltungsbereich befindet sich in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (WSG-ID 440-084) und in der Qualitativen Schutzzone 1 des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088).
Die geltenden Ge- und Verbote der genannten Verordnungen sind zu beachten.

4.4 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen, kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist je nach Fundlage umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle, der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu benachrichtigen.

4.5 Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

4.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen.
Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

4.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Das Biotopwertdefizit gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (KV) beträgt 71.116 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Reichelsheim.

590 x 350 mm

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

5. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **15.08.2017** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr 4.10 "Kita Große Wiese" gefasst.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.11.2017** im Stadtkurier Reichelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **20.11.2017** bis **08.12.2017** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **20.11.2017** bis **22.12.2017** durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Juli.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **13.08.2018** bis **14.09.2018** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Juli 2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **13.08.2018** bis **14.09.2018** öffentlich ausgelegt.
   Im gleichen Zeitraum wurden die Planunterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Reichelsheim zur Einsicht bereitgestellt.
6. Die Stadt Reichelheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **24.10.2018** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Oktober 2018** als Satzung beschlossen.

16.11.2018 — Reichelsheim, den — Bürgermeister

STADT REICHELSHEIM (Siegel) WETTERAUKREIS

6. Ausgefertigt

16.11.2018 — Reichelsheim, den — Bürgermeister

STADT REICHELSHEIM (Siegel) WETTERAUKREIS

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

26.11.2018 — Reichelsheim, den — Bürgermeister

GIS am 01.02.19 K

STADT REICHELSHEIM (Siegel) WETTERAUKREIS

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

Bebauungsplan Nr. 4.10 "Kita Große Wiese"

im Stadtteil Dorn-Assenheim 10 (zwei)

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Oktober 2018	Datum: 29.10.2018
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karte-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik