

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich den privaten Hochbaumaßnahmen zugeordnet, Öffentliche Erschließungsmaßnahmen finden nicht statt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walms- und Pultdächer mit der durch Planenschrift festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern zulässig.

## III. Pflanzliste (Artenauswahl)

1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)

2. Sträucher:  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Hundsrose - Rosa canina  
Hartriegel - Cornus sanguinea  
Echte Brombeere - Rubus fruticosus  
Hasel - Corylus avellana  
Schlehe - Prunus spinosa  
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

3. Schnitthecken:  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Feldahorn - Acer campestre

4. Fassadengrün:  
Efeu - Hedera helix  
Hopfen - Humulus lupulus  
Weinrebe - Vitis vinifera  
Duff-Geißblatt - Lonicera heckeri  
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii  
Dreitappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata  
Waldrebe - Clematis vitalba  
Jelängerjeliener - Lonicera caprifolium  
Immergr. Geißblatt - Lonicera henryi  
Blauregen - Wisteria sinensis  
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia

## IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG  
Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine frühmittelalterliche Fundstelle bekannt. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist die archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) zu benachrichtigen.

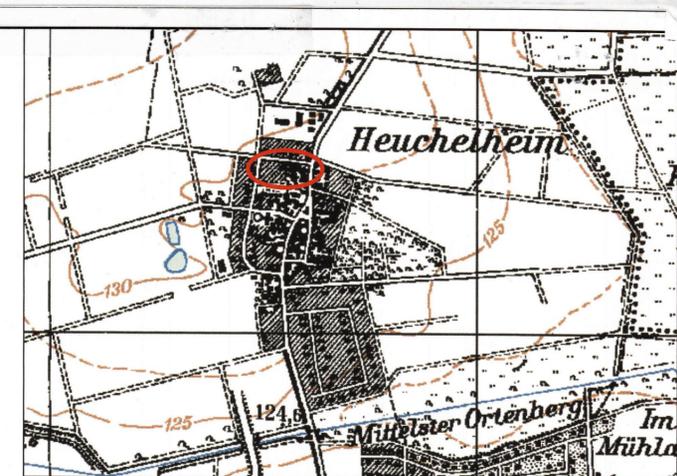
2. Niederschlagswasser ist auf der Grundlage des § 37 (4) HWG zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung und Grünbewässerung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen zur Versickerung gebracht werden.

3. Grundwasserschutz:  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten (Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises).

4. Im Planungsbereich sind 0,4 KV Kabel verlegt. In Bereichen in denen Bepflanzungen vorgenommen werden sollen, sind diese Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten sind vor Arbeitsbeginn Informationen über den Leitungsverlauf bei der OVAG, Netzbezirk Friedberg einzuholen.

5. Die Ausweisung des Salzungsgebietes erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 178 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

## Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70 1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400..	Vermessungspunkt

## Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.02.2014 gefasst.

04. AUG. 2014  
Datum

Bürgermeister/-in

## Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO)

MD

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,6

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. II

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze



### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen



### 5. Sonstige Planzeichen

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012.

## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. §5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (IGRZ) 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.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A BauGB)

2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Ausgleich gem. KV 2005  
Der erforderliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Reichelsheim erbracht. Insgesamt sind 6.906 Biotopwertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich wird der Maßnahme „Pappelfällung in Weckesheim“ zugeordnet.

3.2 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen.

3.3 Ungegliederte, über 30 m<sup>2</sup> große Gebäudefassaden sind durch Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. geeigneten Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu begrünen.

3.4 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.5 Zur Grundstückseinfriedigung sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten. Mauern- und Sockel sind nur dann zulässig, wenn statische Erfordernisse dies erfordern.

## Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich 26.06.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.05.2014.

04. AUG. 2014  
Datum

Bürgermeister/-in

## Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.07.2014.

04. AUG. 2014  
Datum

Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 08. AUG. 2014 in Kraft.

11. AUG. 2014  
Datum

Bürgermeister/-in

## BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSCHEIM

MAGISTRAT DER STADT REICHELSCHEIM BINGENHEIMER STR. 1 61203 REICHELSCHEIM

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 5.4 "AUF DER BEUNE" IN DER GEMARKUNG HEUCHELHEIM

OBJEKT NR. 14/243 Wirksame Fassung MASS-STAB 1:1000

BEARBEITUNGSSTAND: Mai 2014, Juli 2014

BEARBEITET: VOLLHARDT

CAD: SM

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