

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 27.12.1985 übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterau-Kreises  
Katasteramt

Friedberg, den 16. Juli 1997  
Mit Genehmigung des Katasteramtes Friedberg vom  
AZ.: .....



Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) von Rademacher + Partner, Bad Soden am Taunus  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Stadtverordnetenvorsteher: .....

Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 08.12.1992  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Bürgermeister: .....

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am 08.01.1993  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Bürgermeister: .....

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 02.12.1996 bis 07.01.1997  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Bürgermeister: .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.12.1996 bis 07.01.1997  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Bürgermeister: .....

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB der Zeit vom 02.12.1996 bis 07.01.1997  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Bürgermeister: .....

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.1997  
Reichelsheim, den 22.07.1997  
Bürgermeister: .....

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am ..... durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt zugestimmt worden. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 21. Oktober 1997  
Az.: IV/34-610/4/01 Reichelsheim

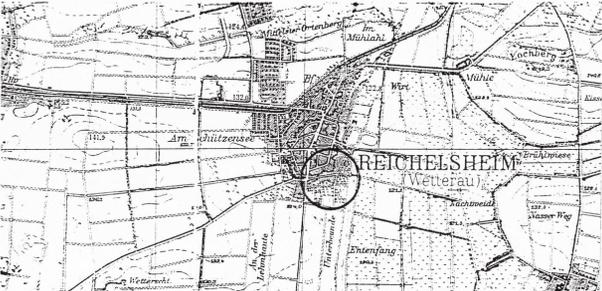


Darmstadt, den ..... Der Regierungspräsident: .....

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am ..... gem. § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für Jedermann ortsüblich im Stadtkurier bekanntgemacht worden.

Reichelsheim, den .....  
Bürgermeister: .....

Rechtsgrundlagen  
Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Hessischen Bauordnung in der Neufassung vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 32 S. 655 ff) und § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.1992 (GVBl. I S. 170).



ÜBERSICHTSPLAN 1: 25 000.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBl. Seite 2 253) i.V. mit dem Maßnahmenengesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) mit Änderungen vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 127 ff) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG i. d. Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889) zuletzt geändert d. Ges. v. 19.12.1994

1.0 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 MISCHEGEBIET  
1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 6 - 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 3 nicht zulässig sind.

1.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - FREIZEITGÄRTEN

2.1 Bauliche Anlagen  
2.1.1 Es sind auf jedem Grundstück mehrere Hütten zulässig, wobei die Größe aller Hütten zusammengerechnet 50 cbm umbautem Raum einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse betragen darf. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind ausschließlich Hütten ohne Feuerstelle, ohne Abortanlage (außer Trockentoilette) und ohne Schlafstelle zulässig. Die Maximalhöhe bis Oberkante First beträgt 2,60 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Mittelwert) bis Oberkante First. Gewächshäuser sind nur in untergeordneter Form zulässig und werden auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen angerechnet.

2.1.2 An sonstigen Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.

2.1.3 Stellplätze für PKW sind in den Gärten nicht zulässig.

2.2 Anpflanzungen

2.2.1 Für die äußere Eingrünung der Gärten sind standortgerechte heimische Gehölze oder Obstgehölze zu verwenden; mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen der Artenverwendungsliste entsprechen. Die festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Hecken aus heimischen Laubgehölzen der Artenverwendungsliste in geringerer Breite sind ebenfalls zulässig.

2.2.2 Das Anpflanzen von weißbunten Gehölzen und von Koniferen ist unzulässig.

2.2.3 Auf jedem Gartengrundstück ist je angefangene 250 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Obsthochstämme sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgängige Obsthochstämme sind mit entsprechenden Sorten nachzupflanzen. Die vorhandenen Obsthochstämme werden angerechnet.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die im Plan festgesetzten Flächen (Gewässerschutzstreifen) sind von baulichen Anlagen und bodenbefestigten Maßnahmen freizuhalten. Der Umbruch oder die Umnutzung von Grünland ist nicht zulässig. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- oder -behandlungsmitteln sowie das Aufbringen oder Lagern von wasserführenden Stoffen ist unzulässig. Die Fläche soll locker (mit einem Bedeckungsgrad von 50 %; 1 Baum = 20 qm, 1 Strauch = 2 qm) mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenverwendungsliste bepflanzt werden. Die gehölzfreien Bereiche sollen mit einer Gräser/Kräutermischung eingesät werden.

3.2 Im Mischgebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) zu versickern. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, Ziff. 1 und 3 HBO in der Fassung vom 20.12.1994 (GVBl. I. S. 655)

1.0 MISCHEGEBIET

1.1 Bauliche Anlagen

1.1.1 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

1.1.2 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden.

1.2 Gestaltung der Grundstücksfreifläche

1.2.1 Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche/Garten anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht befestigt werden. Je angefangene 100 qm Grundstücksfreifläche ist ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Der Anteil der Gartenfläche, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist, wird auf 15 % festgesetzt.

1.3 Gestaltung der Einfriedungen

1.3.1 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind, geschnittenen Hecken.  
Es sind ausschließlich Gehölzarzen der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

1.4 Abfallbehälterplätze

1.4.1 Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

2.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - FREIZEITGÄRTEN

2.1 Bauliche Anlagen

2.1.1 Die Hütten sind in Holzbauweise zu errichten. Die Fassaden sind in dunklen Naturholzfarben anzulegen. Ausnahmsweise sind vorhandene Hütten in Massivbauweise zulässig, soweit sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 2.1.1 nicht widersprechen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Grünfläche zur Abgrenzung der Einzelgrundstücke gegeneinander sind als maximal 1,20 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Die äußere Einfriedung ist zulässig als maximal 1,50 m hoher Maschendrahtzaun, der in die äußere Eingrünung zu integrieren ist. Betonsockel sind generell unzulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreifläche

Die Grundstücke dienen der gärtnerischen Nutzung. Das Aufstellen oder Lagern jeglicher Gegenstände, die das Landschaftsbild stören, z.B. farbige Tonnen, Fahrzeugteile, Baumaterialien, Wohnwagen etc. ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1.0 Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone D (quantitative Beeinträchtigung) der Wasserschutzzonen der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

2.0 Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (Hess.NRG) sind zu beachten.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume	
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Walnuß	- Juglans regia
Zitterpappel	- Populus tremula
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Flatterulme	- Ulmus laevis

Alle hochstämmigen heimischen Obstbäume

Sträucher

Feldahorn	- Acer campestre
Kornelkirsche	- Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Zweiggriffiger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffiger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hundsrose	- Rosa canina
Salweide	- Salix caprea
Strauchweiden	- Salix spec.
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

F Private Grünflächen - Freizeitgärten

6. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

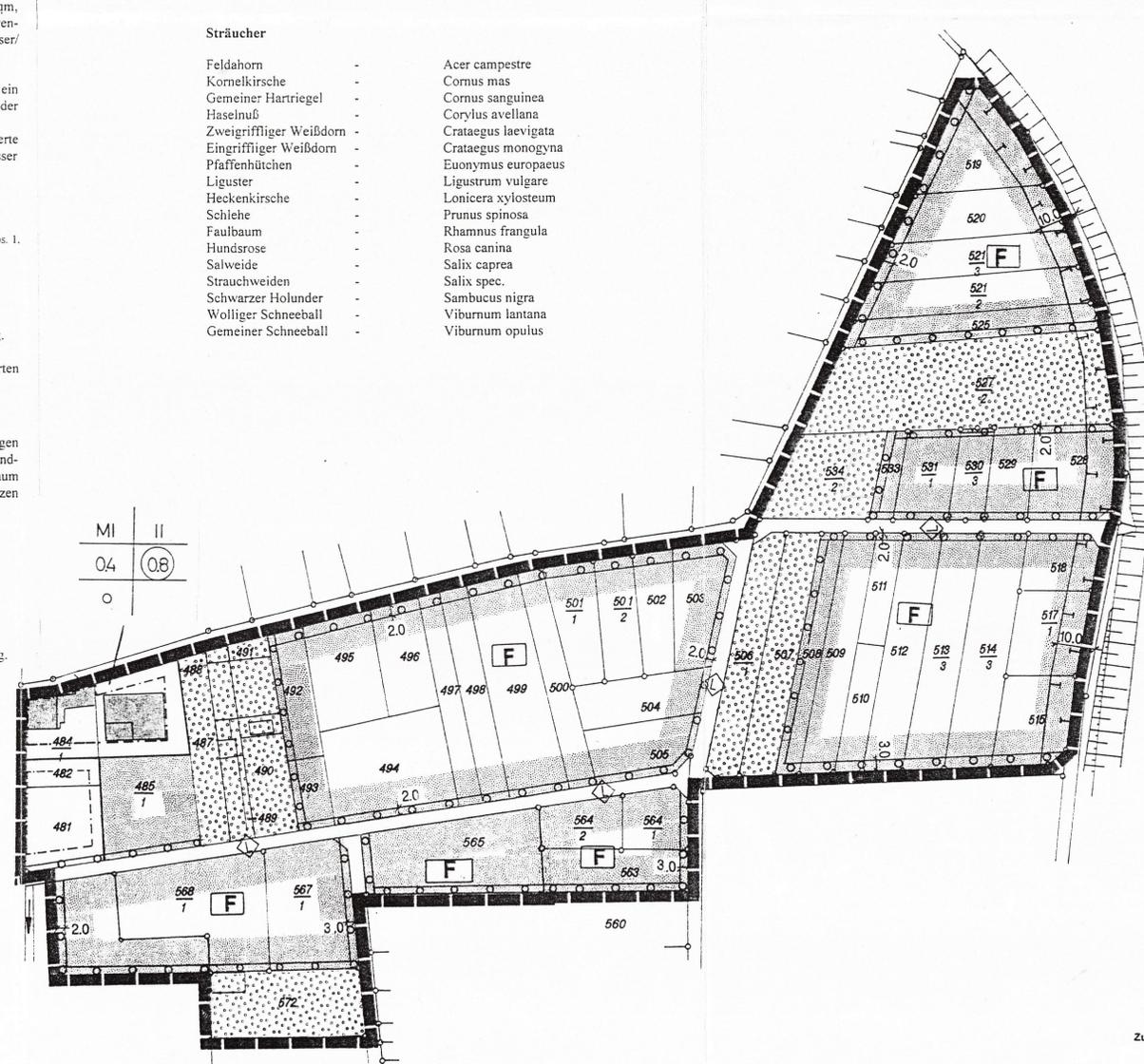
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - "Gewässerschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bebauungsplan Nr. 1.07 "An der Rossgasse"

Entwurf Stadt Reichelsheim

M 1 : 1 000 14.09.1995  
GÜNTER RADEMACHER + PARTNER  
Freischaffende Landschaftsarchitekten BDLA  
Zum Quellenpark 45, 65812 Bad Soden am Taunus  
GEÄNDERT 14.10.1996/09.06.1997