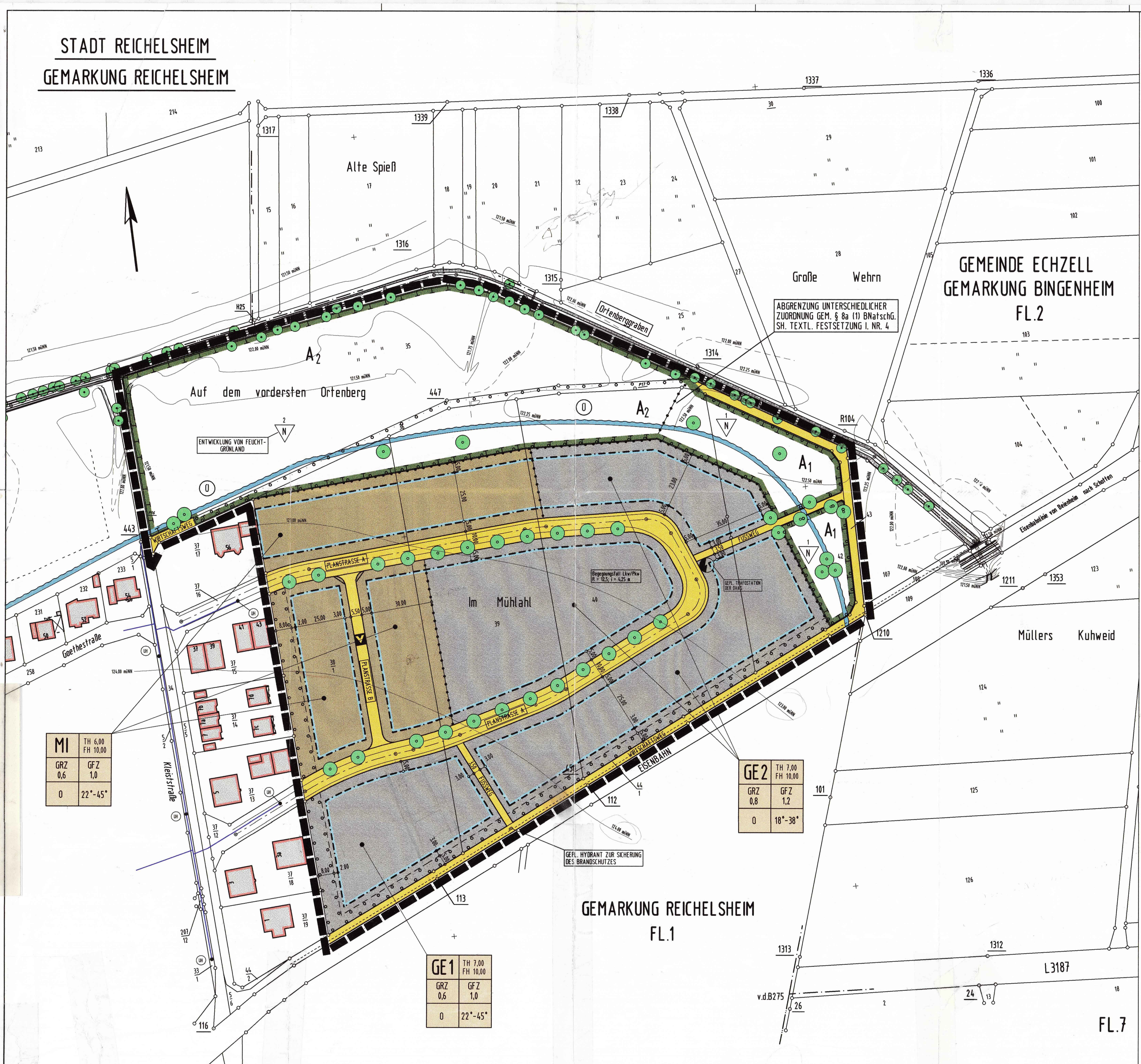


Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) unter Berücksichtigung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

1.2. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE

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

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.3. Höhe baulicher Anlagen
in ...... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH — z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg
Firsthöhe FH — z.B. FH 53,5 m ü. NN

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

3.1. Offene Bauweise — o

3.2. Baugrenze

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

4.1. Straßenverkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Überschwemmungsgebiet — Ü

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Nutzungsregelung (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1.) — 1/N

6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

6.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

7.2. 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)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

1.1 Die Art des Baugebietes ist tlw. als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und tlw. als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgelegt. Innerhalb des GE-Gebietes erfolgt eine Gliederung in zwei Teilbereiche GE1 und GE2.

1.2 Im Gebiet GE1 sind ausschließlich die in § 8 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Alle anderen Nutzungsarten des § 8 BauNVO, die allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht zulässig.

1.3 Im Gebiet GE2 sind ausschließlich die in § 8 (2) Nr. 1, 2 u. 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.4 Innerhalb des MI-Gebietes sind die in § 6 (2) Nr. 7 u. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Alle anderen Nutzungsarten des § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig. Die in § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig. Die in § 6 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Die Einrichtung von Lebensmittelmärkten und Speditionen ist sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet nicht zulässig.

1.6 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ist durch Planeinschrieb in den jeweiligen Gebieten vorgegeben. Die in § 19(4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen sind bei der Ermittlung der GRZ mit zu rechnen. Eine Überschreitung der jeweiligen im Plan festgesetzten GRZ ist nur dann zulässig, wenn keine zusätzlichen Bodenversiegelungen entstehen.

1.7 Schmutzwasserleitungen von Unterkellerungen sind über private Haushebeanlagen an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Kellergeschosse in wasserdichter Bauweise auszuführen.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)

2.1 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. Für Pflanzmaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist insbesondere der Pflanzabstand entsprechend der Endwuchshöhen der jeweiligen Pflanzen zu beachten.

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

3.1 Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen N1 und N2 :
Auf der Fläche N1 ist ein Weichholzauengehölz anzulegen. Die Bepflanzung ist entlang der Bebauung zu konzentrieren. Die Strauchpflanzung ist entlang der Wiesenfläche zu konzentrieren. Die Freiflächen sind der Sukzession zu überlassen. Nachfolgende Gehölze sind für die Pflanzmaßnahmen zu verwenden :

Bäume:		Sträucher:	
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)	Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Bruch-Weide	(Salix fragilis)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Silberweide	(Salix alba)	Feldahorn	(Acer campestre)
Rotweide	(Salix x rubens)	Hasel	(Corylus avellana)
		Grauweide	(Salix cinerea)
		Mandelweide	(Salix triandra)
		Ohrweide	(Salix aurita)
		Himbeere	(Rubus idaeus)
		Brombeere	(Rubus fruticosus)

Die Fläche N2 ist jeweils nach dem 1. Juli durch eine ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngereinsatz und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

3.2 Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.

3.3 Die Grundstücksflächen 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 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind, dabei ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbau oder ein Laubbaum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen.

d.h. der B-Plan erlaubt die Anordnung von Stellplätzen zwischen öffentl. Verkehrsfl. + den Gebäuden auch in den Vorgärten! And. nach Rückspr. Fr. Klöppel (GB) 26.06.17

3.4 Auf öffentl. und priv. Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

3.5 Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, etc.) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

3.6 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen.

4. Zuordnung gem. § 8a(1) BNatschG

4.1 Die gem. §9(1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen A1 sind für die geplanten Erschließungsmaßnahmen, die Flächen A2 sind für die potentiellen Hochbaumaßnahme als Ausgleich umzusetzen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor, oder während dem Eingriffszeitraum durchzuführen.

5. Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 1 BauG i. V. m. § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet wird nach der maximal zulässigen Schallemmision gegliedert Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in dB(a) je m² dürfen - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes - von den Betrieben nicht überschritten werden. Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende maximal zulässigen Schall-Leistungspegel festgesetzt :

GE1 (tagsüber) 60 dB(A)/m²; (nachts) 40 dB(A)/m²
GE2 (tagsüber) 65 dB(A)/m²; (nachts) 45 dB(A)/m²

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 87 HBO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung

1.1 Als Dachform sind Sattel.- Pult.- und Tonnendächer zulässig.
Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen ist nur dann dann zulässig wenn eine extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern erfolgt.
Als Dacheindeckungen sind harte Materialien in den Farben ziegelrot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Metalleindeckungen sind ebenfalls zulässig.

2. Abwasseranlagen gem. §42(2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der Zisterne ist an den Ortskanal anzuschließen.
Die Kapazität der Zisterne ist mit 25 l/m² Dachfläche zu bemessen.

3. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO

3.1 Die max. Traufhöhen- (TH) und Firsthöhenangabe (FH) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Traufhöhe und Firsthöhe jeweils an dem tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Bäume:

Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)

Esche	(Fraxinus excelsior)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Salweide (*)	(Salix caprea)
Bruch-Weide	(Salix fragilis)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Sträucher:

Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Busch-Rose	(Rosa dumetorum)
Kratzbeere	(Rubus caesius)
Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Fassadenbegrünung :

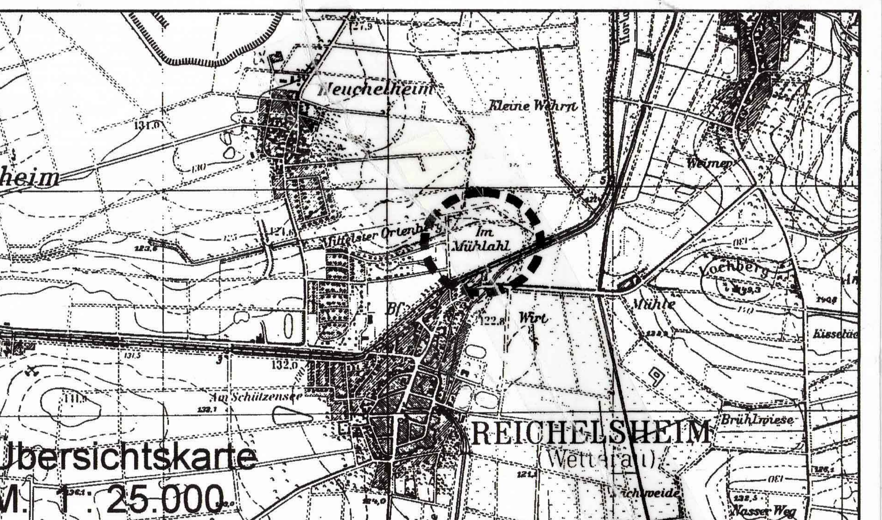
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Immergrünes Geißblatt	(Lonicera henri)
Duft-Geißblatt	(Lonicera heckrotti)
Kletter-Knötterich	(Polygonum auberti)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidatal)
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Schnitthecken :

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Feldahorn	(Acer campestre)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

IV. Hinweise :

4.1 Das Plangebiet liegt in der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim.
Die Schutzgebietsverordnung ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

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

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg, 27.11.96 Weber VR

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 (1) BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.95 und am 26.04.96 öffentlich bekannt gemacht.

Stadtverordnetenvorsteher, Reichelsheim, den 20.12.1996 — Bürgermeister, Reichelsheim, den 20.12.1996

1. Offenlegung

Der Beschluß zur öffentl. Auslegung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.96 gefaßt.
Der Entwurf wurde nach § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 06.05.96 bis einschl. 07.06.96 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.04.96.

Stadtverordnetenvorsteher, Reichelsheim, den 20.12.1996 — Bürgermeister, Reichelsheim, den 20.12.1996

2. Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 07.10.96 bis einschl. 08.11.96 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.09.96.

Stadtverordnetenvorsteher, Reichelsheim, den 20.12.1996 — Bürgermeister, Reichelsheim, den 20.12.1996

Satzungsbeschluß

Nach § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.96 gefaßt.

Stadtverordnetenvorsteher, Reichelsheim, den 20.12.1996 — Bürgermeister, Reichelsheim, den 20.12.1996

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 18. März 97
Az.: IV/34 - 61 d 04/01 - Reichelsheim 10 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung vom .... rechtsverbindlich.

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER TIEFBAU VERMESSUNG UMWELT
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/91000 FAX 06406/9100-20

BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.10 "IM MÜHLAHL"

BEARBEITET : VOLLHARDT / GEZEICHNET : EISE / GEPRÜFT : HESSLER	OBJEKT NR.	ZEICHNUNG NR.	MASS-STAB
	95 / 823		1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND : MÄRZ 96, SEPT. 96, DEZ. 96

Bürgermeister, Reichelsheim, den 20.12.1996 — Ingenieurbüro, Wettenberg, den 20.12.96

000001