

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

- 1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI
- 1.2. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE

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 0,8
- 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,6
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen
in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. 7,00m
Firsthöhe FH z.B. 10,00m

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

- 3.1. Offene Bauweise
- 3.2. 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)
- 5.2. 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)
- 5.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen:
Bäume

Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

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 Hw. als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Hw. als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgelegt. Innerhalb des GE-Gebietes erfolgt eine Gliederung in zwei Teilbereiche GE1 und GE2.
- 1.2. Im Gebiet GE1 und 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.
- 1.3. Innerhalb des MI-Gebietes sind die in § 6(2) Nr. 7 u. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsfahrten) 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.
- 1.4. Die Einrichtung von Lebensmittelmärkten und Speditionen ist sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet nicht zulässig.
- 1.5. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ist durch Planschrieb 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.
- 1.6. Gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze und Carports sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7. Schmutzwasserleitungen von Unterkellern sind über private Hausabläufe an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Kellergründungen in wasserdichter Bauweise auszuführen.
- 2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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 Endwuchshöhe 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 Weichholzauegehölz 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:

IV. Hinweise :

- 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 überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind, dabei ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbau (gem. Pflanzliste) zu pflanzen.
- 3.4. Auf öffentl. und priv. Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 3.5. Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, 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 der Maßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
- 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 BauGB i. V. m. § 1 (4) BauNVO
Das Gewerbegebiet wird nach der maximal zulässigen Schallemission 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

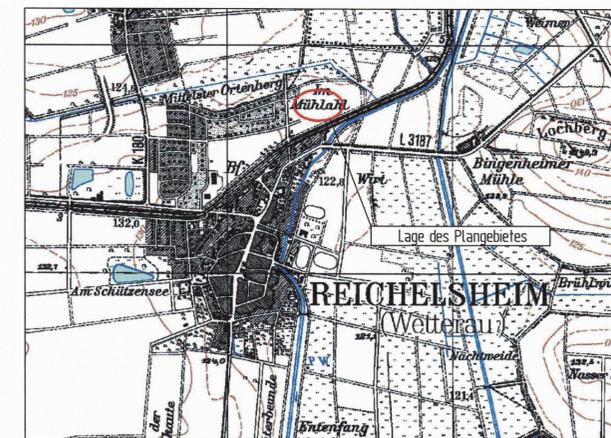
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Dachgestaltung
1.1. Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Tonnendächer zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen ist nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern erfolgt.
Als Dachbegrünungen sind harte Materialien in den Farben ziegelrot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Metalldeckungen 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 verwenden. 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 tiefst-angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schmikkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgebieten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Bäume:	Sträucher:
Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)	Zweigfrüchtiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Esche (Fraxinus excelsior)	Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Hasel (Corylus avellana)
Salweide (*) (Salix caprea)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Bruch-Weide (Salix fragilis)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Stieleiche (Quercus robur)	Schlehe (Prunus spinosa)
Silberweide (Salix alba)	Hundsrose (Rosa canina)
Feldahorn (Acer campestre)	Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Busch-Rose (Rosa dumetorum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Krautzweber (Rubus caesius)
Vogelkirsche (Prunus avium)	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)	
Jelängerjeliaber (Lonicera caprifolium)	
Immergrünes Geißblatt (Lonicera henri)	
Duft-Geißblatt (Lonicera heckrothii)	
Kletter-Knöterich (Polygonum auerit)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Weinrebe (Vitis vinifera)	Feldahorn (Acer campestre)
Blauregen (Wisteria sinensis)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Schnitthecken :



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 Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2013 gefasst.



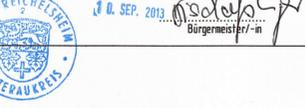
Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.06.2013.



Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.08.2013.



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 2.0. SEP. 2013, in Kraft.



BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSCHEIM
MAGISTRAT DER STADT REICHELSCHEIM BINGENHEIMER STR. 1 61203 REICHELSCHEIM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1.10
"IM MÜHLAHL" IN DER GEMARKUNG REICHELSCHEIM

OBJEKT NR. 13211	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1:1.000
---------------------	------------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: MÄRZ 2013, August 2013	BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD: SM
---	-----------------------	---------

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