

**Verfahrensvermerke**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16.7.1997 übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterau-Kreises  
Katasteramt



Friedberg, den 16.7.97

Im Auftrag: *W. Kr.*

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 22.07.97 Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 11.12.1996

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: *Jelencs* Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am .....

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: *Jelencs* Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.01.1997 bis 20.02.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: *Jelencs* Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.01.1997 bis 20.02.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: *Jelencs* Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.01.1997 bis 20.02.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: *Jelencs* Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.1997

Reichelsheim, den 22.07.97

Bürgermeister: *Jelencs* Stadtverordnetenvorsteher: *Jelencs*

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am .....

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-Gld 0401-Reichelsheim 11-  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Auftrag



Darmstadt, den ..... Der Regierungspräsident: *W. Kr.*

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: ..... Stadtverordnetenvorsteher: .....

**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).



**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 Maßnahmengesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) mit Änderungen vom 22.04.1993 (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 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GRABEGÄRTEN**

**1.1 Bauliche Anlagen**

1.1.1 Auf jedem Grundstück ist nur eine Gerätehütte zulässig.

1.1.2 Gerätehütten sind nur bis zu einer Größe von maximal 15 cbm umbautem Raum zulässig. Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Die Hütten sind ohne Vordach, überdachte Terrasse oder Pergola zu errichten. Es sind ausschließlich Hütten ohne Feuerstelle, Abortanlage und Aufenthaltsraum zulässig.

1.1.3 Gewächshäuser sind nur in untergeordneter Form zulässig und werden auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen angerechnet. Das Gesamtvolumen von Gerätehütte und Gewächshaus darf 15 cbm umbauten Raum je Garten nicht übersteigen.

1.1.4 An sonstigen Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.

1.1.5 Stellplätze für PKW sind in den Gärten nicht zulässig.

**1.2 Anpflanzungen**

1.2.1 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. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen durch notwendige Erschließungswege unterbrochen werden.

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

1.2.3 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.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 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 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GRABEGÄRTEN**

**1.1 Bauliche Anlagen**

1.1.1 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 1.1.2 nicht widersprechen.

**1.2 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.

**1.3 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 Wasserschutzonen 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen  
- Grabegärten

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

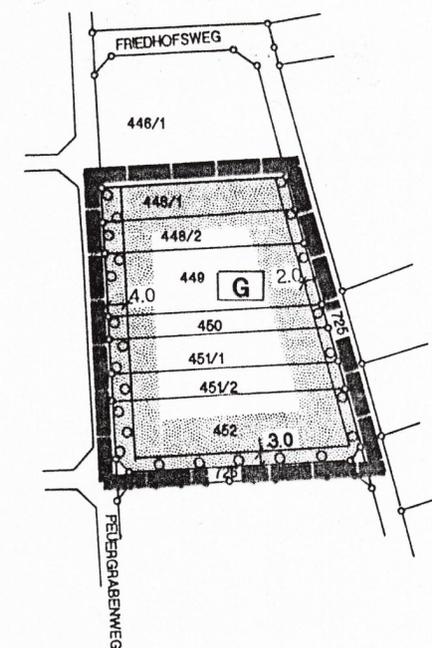


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**Bebauungsplan Nr. 1.11  
"1. Gewinn Der Unterhain"**

Entwurf

Stadt Reichelsheim

M 1 : 1 000

Juni 1997

GÜNTER RADEMACHER + PARTNER  
Freischaffende Landschaftsarchitekten BDLA  
Zum Quellenpark 45, 65812 Bad Soden am Taunus