

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im gesamten Plangebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im gesamten Plangebiet sind bei den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) Betriebe mit sexuellen Angeboten wie z.B. Bordelle, Sex-Shops, Nachtclubs sowie Diskotheken unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- In der südlichen Teilfläche des Mischgebiets MI 2 sind ausschließlich Lebensmittel Einzelhandelsgeschäfte mit den dazu gehörenden Nebenanlagen zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im gesamten Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Wandhöhe an der Traufhöhe sowie die max. zulässige Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Die Traufhöhe bestimmt sich nach § 6 Abs. 4 HBO. Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Straßenebene. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.

Als Straßenebene wird die Ebene der Fertigdecke des Bürgersteigs bzw. der Straße bestimmt. Zu messen ist in der Mitte der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenebene, von der aus der Hauptzugang zum Grundstück erfolgt.

Die Firsthöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen gemittelter Straßenebene als unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt.

Bei Pultdächern entspricht der oberste (Trauf) Punkt des Pultdachs der zulässigen Firsthöhe.

- In den Mischgebieten MI 1 und MI 4 sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

In dem Mischgebiet MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

In dem Mischgebiet MI 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

- In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

- Für die Fahrradabstellanlagen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Haltestelle Bahn darf der nach HBO geforderte Grenzabstand unterschritten werden.

- Die Festsetzung der Bauweise ergibt sich aus dem Planeintrag in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebiets.

Im Mischgebiet MI 1 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es muss an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Carports nicht zulässig. Zulässig sind KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen für Kunden und Gebäudetechnik (wie z.B. Abstellanlagen für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze, Gastank) bis 20 qm je Anlage und Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

- Im zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich nördlich der Bad Nauheimer Straße ist eine Zufahrt ins Mischgebiet MI 2 bis max. 10 m Breite zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

- Das in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen ist an den Kanal anzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend der für das Plangebiet erstellten Untersuchung des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109:2016-01 zu dimensionieren (s. Bericht 8217 des Ingenieurbüros Arnulf Bühner vom 04.02.2020).

-Für die der Bad Nauheimer Straße zugewandten und die seitlichen Fassaden und Dachflächen in einem Abstand von < 28 m zur Mittelachse der L 3187 gilt der Lärmpegelbereich III.

- In den übrigen Bereichen des Plangebiets gilt Lärmpegelbereich III.
- Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen aus hygienischen Gründen erforderlichen Mindestluftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicher zu stellen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht, die bei der Berechnung der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen sind.
- Die Fahrwege und Fußwege innerhalb von Stellplatzflächen im Mischgebiet MI 2 sind mit einer glatten, fugenlosen Decke (z.B. Asphaltdecke) zu versehen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallimmissionsschutz bei den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist.
- Bei der Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet MI 2 darf das Be- und Entladen nur innerhalb eines alleinig umschlossenen Raumes erfolgen, der die Vorrichtungen zum Be- und Entladen sowie die Fahrzeuge vollständig umfasst. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallimmissionsschutz bei den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist.
- Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. Im MI 3 ist für Praxisräume pro 25 qm Nutzfläche 1 KFZ-Stellplatz nachzuweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 HBO)

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- Innerhalb der privaten Grünfläche südlich des Mischgebiets MI 2 ist eine Reihe mittelgroßer Laubbäume der Art Hainbuche (Carpinus betulus) gemäß Planzeichnung anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu verwenden. Für die Anlage einer Zufahrt ins Mischgebiet MI 2 gemäß Festsetzung A 11 können Baumstandorte verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist beizubehalten. Die Abstände zwischen den Bäumen sind gleich groß zu halten.
- Im Mischgebiet MI 2 ist an der Grenze zu Planstraße A eine Reihe mittelgroßer Laubbäume der Art Feldahorn (Acer campestre 'Eisrig') gemäß Planzeichnung anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu verwenden. Die Pflanzbeete für die Bäume sind mit einer Mindestgröße von 10 qm herzustellen und zu begrünen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche nordwestlich des Mischgebiets MI 2 ist eine Reihe mittelgroßer Laubbäume der Art Kugelahorn (Acer platanoides 'Globosum') anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu verwenden.
- Innerhalb der privaten Grünfläche westlich des Mischgebiets MI 2 an der Grenze zum Mischgebiet MI 1 ist ein Gehölzstreifen aus gebietsüblichen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Zur Anpflanzung sind vorzugsweise Laubgehölze aus folgender Liste zu verwenden:

Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Kornelkirsche (Cornus mas) Salweide (Salix caprea) Pfaffenhut (Euonymus europaeus) Rainweide, Liguster (Ligustrum vulgare) Flieder (Syringa vulgaris) Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Vielblütige Rose (Rosa multiflora) Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 BauGB

- Dächer
- Im Mischgebiet MI 1 sind nur Satteldächer zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30°-45°.

Im Mischgebiet MI 2 sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit Dachneigungen bis 30° zulässig.

In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis 30° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

- Bei Doppelhäusern sind die Doppelhaushälften mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser auf einer Dachseite darf höchstens 50% der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudesseite betragen.

- Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen
- In dem Mischgebiet MI 2 sind 20% der Grundstücksfläche als bepflanzte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind die Oberflächen von Terrassen, Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen so herzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern kann. Die Oberflächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Einfriedungen: Im Mischgebiet MI 2 und in den angrenzenden privaten Grünflächen sind straßenseitige Einfriedungen von Grundstücken unzulässig.
- Werbeanlagen / Warenautomaten
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb der privaten Grünflächen nördlich der Bad Nauheimer Straße ist unzulässig.

D Allgemeine Hinweise

- Alltags:
 - Bezeichnung des Alltagsgrundstücks
 - Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Bad Nauheimer Straße 11-13 (Flurstück 796 ehemals 330/2, 330/3 und 332) bodenverunreinigende Stoffe festgestellt wurden. Vor Abbruch, baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen auf diesem Grundstück sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit dem RP-Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, abzustimmen.
- Bezeichnung des Alltagsgrundstücks
 - Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück der ehemaligen Ladestraße (Flurstück 795 ehemals 715/3) bodenverunreinigende Stoffe festgestellt wurden. Vor Umbaumaßnahmen der Ladestraße ist das RP-Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, zu beteiligen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altlagierungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

- Grundwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich in der Zone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) und im Heilquellenschutzgebiet für die Heilquellen der Kurbetriebe Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984, StAnz 48/84 S. 2352) in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- Archäologische Denkmalpflege: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern.

- Schallimmissionsschutz: Bei der Errichtung eines Lebensmittelmarktes im südlichen Teil des Mischgebiets MI 2 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA-Lärm bei angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Anbindung: Es wird darauf hingewiesen, dass Hessen Mobil keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt übernimmt.

Im Einmündungsbereich der Raiffeisenstraße zur Bad Nauheimer Straße (L 3187) sind Sichtfelder von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten.

- Bahnanlagen: Am Nordweststrand des Plangebiets sind bei Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke die dort geltenden Bedingungen zu beachten und eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG herbeizuführen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14. August 2019 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28. Oktober 2019 bis einschließlich 29. November 2019.

Ergänzend wurden die Unterlagen am 15. Oktober 2019 auf der Homepage der Stadt Reichelsheim (www.stadt-reichelsheim.de) unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft, Punkt Bauleitplanverfahren, ins Internet eingestellt und am 02. Dezember 2019 aus dem Internet herausgenommen.

Reichelsheim, den 03.04.2020



Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 12.03.2020.

Reichelsheim, den 03.04.2020



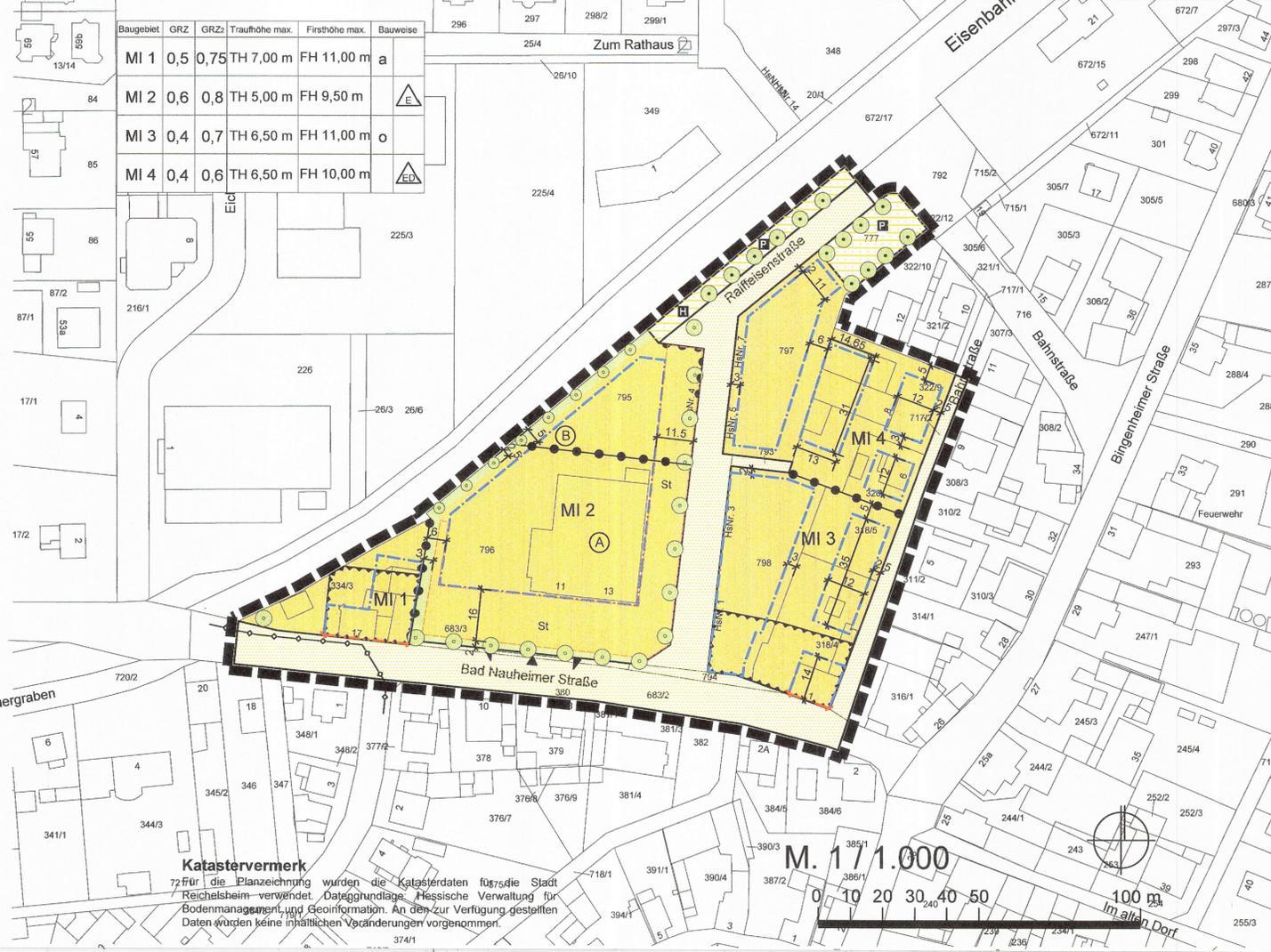
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Reichelsheim, den 03.04.2020



Der Satzungsbeschluss wurde am 17.04.2020... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt am Tag nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Reichelsheim, den 17.04.2020



Zeichenerklärung

- MI** Mischgebiet
- 0,4** GRZ - Grundflächenzahl
- TH** Höhe baulicher Anlagen **TH** - Traufhöhe
- FH** Höhe baulicher Anlagen **FH** - Firsthöhe
- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- ED** **E** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - P - Parkplatz
- H** - Haltestelle Bahn mit Wartehalle und Fahrradabstellanlage
- ▶** Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsleitung unterirdisch - 20 kV-Leitung
- St** Fläche für Stellplätze
- private Grünfläche
- Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz
- Anpflanzen von Bäumen / Erhalten von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
- Abgrenzung der Art / des Maßes baulicher Nutzung
- A** **B** Bezeichnung des Alltagsgrundstücks

STADT REICHELISHAIM
Bebauungsplan Nr. 1.12
"Bereich Ladestraße / Bahnstraße"
1. Änderung

