

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA
1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	MI

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 0,5
2.2. Grundflächenzahl	GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß	z.B. GRZ 0,3
2.3. Zahl der Vollgeschosse	III
römische Ziffer, als Höchstmaß	z.B. III
2.4. Höhe baulicher Anlagen	
in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Traufhöhe TH	z.B. TH 4,50m
Firsthöhe FH	z.B. FH 9,00m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. Baugrenze	
3.1.1. nur Doppelhäuser zulässig	△
3.1.2. nur Hausgruppen zulässig	△
3.1.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1. Straßenverkehrsflächen	
4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Öffentliche Parkplätze	
Fußgängerbereich	

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

5.1. Öffentliche Grünfläche	
Begleitgrün, Grünverbindung	

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1. Anpflanzen: Bäume	
6.2. Sonstige Planzeichen	
7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)	

7.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch	
unterirdisch	
Elektrizität	

7.4. Mögliche Grundstücksgrenze

7.5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze	St
Garagen	Ga

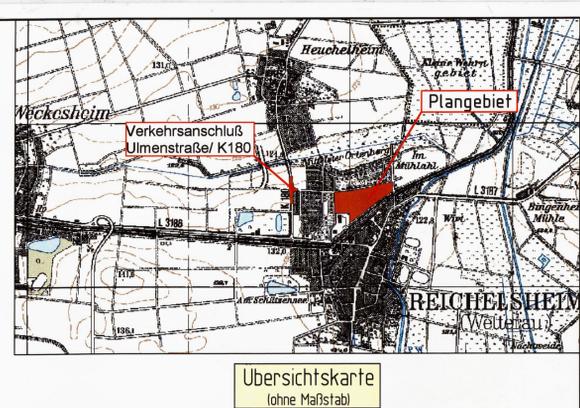
Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) und gem. § 6 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Innerhalb des WA-Gebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes sind
 - Tankstellen und Vergnügungsstätten
 - nicht zulässig.

- Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig. Bauliche Anlagen, wie Garagen, Nebengebäude etc. durch die die zulässige GRZ überschritten wird, sind mit Dachbegrünungen zu versehen. Sonstige Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvoll-geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grund-stücksflächen zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 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.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Auf den externen Ausgleichsflächen A1 und A2 sind innerhalb des Stadtwaldes in den Abteilungen 23B und 202B Kleingewässer anzulegen. Dies geschieht zum einen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes des Waldes und zum anderen zur Schaffung potenzieller Lebensräume für unterschiedliche Lebewesen.
- Auf der externen Ausgleichsfläche A3 ist in Abteilung 29C des Stadtwaldes die Renaturierung eines temporären Baches durchzuführen. Der bestehende Fichtenforst entlang der Ufer ist sukzessive in einen standortgerechten Erlen-Eschenwald umzuwandeln.
- Auf der externen Ausgleichsfläche A4 (Parzelle 68, Flur 9, Gemeinde Reichelsheim) ist Ackerland in der Aue sukzessive in Grünland umzuwandeln. Der Acker ist aus der Nutzung zu nehmen, die Brachfläche soll im Verbund mit den umgebenden Grünlandflächen extensiv genutzt werden. Daher ist sie künftig mindestens einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mahgut ist zu entfernen und auf Mineraldünger ist zu verzichten.
- Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- Die Grundstückstreifen 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 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainer-plätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standort-typische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.
- Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdruck-lampen od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdichte zu verwenden.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein groß-kroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB. Die Maßnahmen A1 und A2 werden den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Die Maßnahmen A3 und A4 werden den privaten Eingriffen zugeordnet.

- ### III. Pflanzliste (Artenauswahl)
- Für Bereiche mit Pflanzboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:
- Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
 - Laubbäume:
 - Vogelbeere - Sorbus aucuparia
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Shleiche - Quercus robur
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Traubeneiche - Quercus petraea
 - Sträucher:
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Rote Heckenrösche - Lonicera xylosteum
 - Echte Brombeere - Rubus fruticosus
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Hassel - Corylus avellana
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Hartrieegel - Cornus sanguinea
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Schnitthecken:
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Kornelrösche - Cornus mas
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Fassadengrün:
 - Efeu - Hedera helix
 - Jelängerjeliaber - Lonicera caprifolium
 - Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
 - Duft-Geißblatt - Lonicera heckeri
 - Blauregen - Wistaria sinensis
 - Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
 - Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 - Dreitappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
 - Waldrebe - Clematis vitalba
 - Hopfen - Humulus lupulus
 - Weinrebe - Vitis vinifera
- ### IV. Hinweise
- Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Hinweise DB Netz AG. Bei geplanten Bauarbeiten, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltung von Straßen muß die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus min. 50m Entfernung auf die Sicherungsanlage des Bahnübergangs erhalten bleiben. Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gem. der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschung, Überdeckung und Vertauschung von Signalbildern nicht vorkommen.
 - OVAG. Bei Bepflanzungen sind vorhandene bzw. geplante Kabel der OVAG durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg zu halten.
 - Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßenentwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Reichelsheim
 Flur: 2
 Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 28.05.02 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Auftrag
 Hahn
 Hahn

Der Landrat des Wetteraukreises
 -KATASTERAMT-
 28. Mai 2002

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2001 gefaßt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.11.2001.

Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf wurde nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.05.2002 bis einschließlich 07.06.2002 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2002.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 09.05.2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2003.

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.07.2003.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 25.07.2003 in Kraft.

BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSCHEIM

MAGSTR. DER STADT REICHELSCHEIM BINGENHEIMER STR. 1 61293 REICHELSCHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.13 "AUF DER OBERBUNDE" IN DER GEMARKUNG REICHELSCHEIM (Plankarte 1/2)

OBJEKT NR. 02/07	RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG	MASS-STAB 1:1000
BEARBEITUNGSSTAND: MAI 2002, NOVEMBER 2002, MÄRZ 2003, MAI 2003, JULI 2003		
BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD: NV	
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung BAHNHOFSTRASSE 6 - 35435 WETTENBERG - TEL. 06406/8324-0 - FAX 06406/8324-40 - gvollhardt@askat.de		

