

- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Auf der internen Ausgleichsfläche A1 ist eine Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen sollte 1-1,50m betragen. Auf der externen Ausgleichsfläche A2 sind innerhalb des Waldes Kleingewässer anzulegen. Dies geschieht zum einen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes des Waldes und zum anderen zur Schaffung potenzieller Lebensräume für unterschiedliche Lebewesen.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Ungegliederte, über 30 m² große Gebäudewandflächen sind durch Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. geeigneten Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu begrünen.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen A 1 und A 2 werden als Sammelmaßnahme den Flächen der MI-Gebiete zugeordnet. Bei den mit A2 gekennzeichneten Flächen handelt es sich um externe Ausgleichsmaßnahmen im Stadtwald von Reichelsheim (Revierförsterei Eichel, Abt. 5, Abt. 10a und Abt. 22c) in der Gemarkung Blotfeld.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

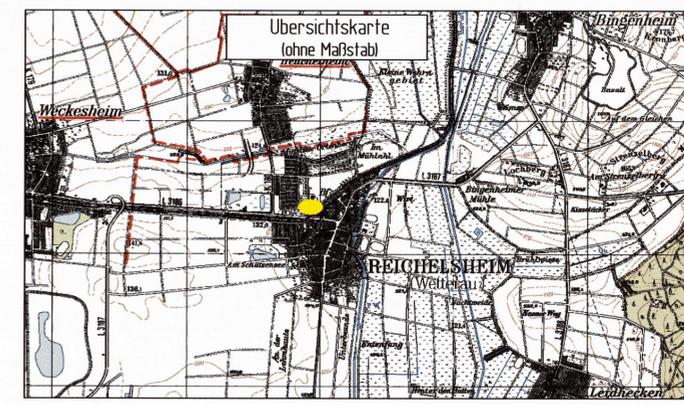
- Dachform und Dachneigung
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walmd- und Puttdächer mit der durch Planenschnitt festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
 - Gauben müssen mindestens einen Abstand von 150 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO
 - 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.
- Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
 - Die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).

III. Pflanzliste (Artenauswahl)

- Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:
- Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
 - Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea
 - Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Hartrieel - Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
 - Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Jelängerjeliener - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duff-Geißblatt - Lonicera heckrotii
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinensis

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.
- Niederschlagswasser ist auf der Grundlage des § 51 (3) HWG zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung und Grünbewässerung) zu verwenden.
- Immissionen durch Eisenbahnbetrieb
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.
- Widerrechtliches Betreten und Verunreinigen des Bahnbetriebs- und Bahngeländes ist untersagt.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschung von Signalbildern nicht vorkommen.
- Im Planungsbereich sind 0,4 KV Kabel verlegt. In Bereichen in denen Bepflanzungen vorgenommen werden sollen, sind diese Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten sind vor Arbeitsbeginn Informationen über den Leitungsverlauf bei der OVAG, Netzbezirk Friedberg einzuholen.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

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

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Reichelsheim Gemarkung: Reichelsheim
Flur: 2 Maßstab: 1:1000
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
Jahn
Hahn
Der Landrat des Wetteraukreises
-KATASTERAMT-
28. Mai 2002

Aufstellungsbeschuß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2001 gefaßt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05.2002 bis einschließlich 21.06.2002 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2002.

Satzungsbeschuß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2002.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 13.09.2002 in Kraft.

BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSCHEIM

MAGISTRAT DER STADT REICHELSCHEIM BINGENHEIMER STR. 1 61293 REICHELSCHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.14 "ÖSTLICH DER EICHENSTRASSE" IN DER GEMARKUNG REICHELSCHEIM

OBJEKT NR. 02/06	RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG	MASS-STAB 1:1.000
---------------------	---------------------------	----------------------

BEARBEITUNGSTAND: JUNI 2002	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

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. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 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. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Schutzgrün

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2. 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)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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. §6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- In Ergänzung wird folgende Zulässigkeit festgesetzt:
Für das MI 1 gilt:
a) Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche von 1200 m².
b) Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m².
c) Non-Food Shop mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m².
- 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.
- Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
- Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen bis zu 70,00 m 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.