

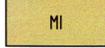
### Zeichenerklärung

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

(§ 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

##### 2.4. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Firsthöhe FH 12,00 m

#### 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. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fullgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich



#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Flächensignatur



Elektrizität



#### 6. Grünflächen

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

##### 6.1. Öffentliche Grünfläche



Schutzgrün



#### 7. Sonstige Planzeichen

##### 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



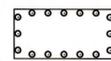
##### 7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



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

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



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (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 und BauNVO)

###### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 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.
- 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 1-150 m 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 Laubbau zu pflanzen.
- Ungegliederte, über 30 m<sup>2</sup> große Gebäudefassaden 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. Oko-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 Echzell, Abt. 5, Abt. 10 a und Abt. 22 c) in der Gemarkung Blotfeld. Hinweis: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind lediglich hinweislich aufgenommen, da sie bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung umgesetzt worden sind. Für die 1. Änderung des Bpl. sind keine zusätzlichen Maßnahmen vorgesehen.

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

##### 1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Puttdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

1.2 Giebeln müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Giebeln darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

##### 2. Abwasseranlagen gem. § 42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßentwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

##### 3. Gebäudehöhen gem. § 2 (4) HBO

3.1 Die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchster angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).

#### III. Pflanzliste (Artenauswahl)

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

##### 1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)

##### 2. Laubbäume:

Vogelbeere	- Sorbus aucuparia	Stieleiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus	Feldahorn	- Acer campestre
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Esche	- Fraxinus excelsior		

##### 3. Sträucher:

Weißdorn	- Crataegus monogyna	Hasel	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina	Schlehe	- Prunus spinosa
Hartnagel	- Cornus sanguinea	Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Echte Brombeere	- Rubus fruticosus	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

##### 4. Schnitthecken:

Liguster	- Ligustrum vulgare	Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas	Feldahorn	- Acer campestre
Weißdorn	- Crataegus monogyna		

##### 5. Fassadengrün:

Efeu	- Hedera helix	Waldrebe	- Clematis vitalba
Hopfen	- Humulus lupulus	Jelängerjeliaber	- Lonicera caprifolium
Weinrebe	- Vitis vinifera	Immergr. Geißblatt	- Lonicera henryi
Duft-Geißblatt	- Lonicera hectorii	Blauregen	- Wisteria sinensis
Kletter-Knöterich	- Polygonum aubertii	Wildler Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe	- Parthenocissus tricuspidata		

#### IV. Hinweise

##### 1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine frühmittelalterliche Fundstelle bekannt. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist die archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) zu benachrichtigen.

2. Niederschlagswasser ist auf der Grundlage des § 51 (3) HWG zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung und Grünbewässerung) zu verwenden.

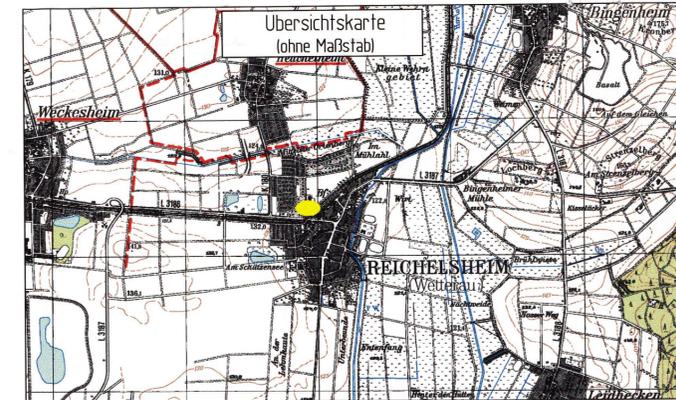
3. Immissionen durch Eisenbahnbetrieb und Schutz der Bahnanlage Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schallschutzmaßnahmen zu sorgen. 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 Vorfälschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. An das Bahngelände angrenzende Grundstücke sind im Interesse der öffentlichen Sicherheit so einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Widerrechtliches Betreten und Verunreinigen des Bahnbetriebs- und Bahngeländes ist untersagt. Parkplätze und Zufahrten der angrenzenden Grundstücke müssen zum Bahngelände hin mit Schutzplanken o.ä. Schutzvorrichtungen seitens der jeweiligen Eigentümer gesichert werden. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.

Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, in der Nähe von Bahnanlagen, ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

##### 4. Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Die dort enthaltenen Ge- und Verbofe sind zu beachten (Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises).

5. Im Planungsbereich sind 0,4 KV Kabel verlegt. In Bereichen in denen Bepflanzungen vorgenommen werden sollten, sind diese Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten sind vor Arbeitsbeginn Informationen über den Leitungsverlauf bei der OVA, Netzbezirk Friedberg einzuholen.



#### 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 30.09.2013 gefasst. 24. APR. 2014



#### Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.11.2013. 24. APR. 2014



#### Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2014. 24. APR. 2014



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 02. MAI 2014 in Kraft.



### BAULEITPLANUNG DER STADT REICHELSCHEIM

MAGISTRAT DER STADT REICHELSCHEIM BINGENHEIMER STR. 1 61203 REICHELSCHEIM

#### 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1.14

„ÖSTLICH DER EICHENSTRASSE“

OBJEKT NR. 12/198	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 1000
----------------------	------------------	-----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2012, November 2013, März 2014

BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD: SM
-----------------------	---------

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHERD 51 - 35043 MARGBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de