

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Erläuterung der Nutzungsschablone



1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

- GRZ** Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ** Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- I, II, ...** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Maximale Höhe der Firstlinie gemäß Schema. Bei Pultdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen. Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts im Endausbau.
- TH** Maximale Höhe der Traufhöhe gemäß Schema. Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- TH** Hauptfirstrichtung



1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- E;D** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubar** Baugrenze
- nicht überbaubar** Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- P** Private Grünfläche
- Ö** Öffentliche Grünfläche

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**
- Die Flächen dienen der Anlage einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

1.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- I** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Nachrichtliche Darstellungen

- Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke
- Strassenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone (20m) entlang der K 180
- Freizuhaltenes Sichtdreieck gemäß RAS-K
- Vorhandenes 20 kV-Kabel (ungefähre Lage)
- Daten der Liegenschaftskarte
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

3. Textliche Festsetzungen

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen:
- 3.1.1 Gemäß § 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 3.1.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 3.1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- 3.2 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- 3.2.1 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.
- 3.2.2 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbau oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
- 3.2.3 Private Fußwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B., Okopflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 3.2.4 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßige Durchlässe von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).
- 3.2.5 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen.
- 3.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB):
- 3.3.1 Für die geplanten Gebäude mit Aufenthaltsräumen beträgt das erforderliche Schalldämmmaß erf. R_{wa} für die Außenbauteile von Wohnungen nach DIN 4109
- im westlichen Bereich (alle Grundstücke, welche unmittelbar an die K 180 grenzen): 35 dB
 - und im übrigen östlichen Bereich: 30 dB
- 3.3.2 Für Schlafräume im westlichen Bereich des Plangebietes mit Fenstern auf der südlichen, nördlichen und auf der westlichen Gebäudeseite sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 3.3.3 Zum Schutz der Außenbereiche und des Erdgeschosses der Wohnhäuser ist auf den Grünflächen (öffentlich und privat) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2 m hohe Lärmschutzeinrichtung anzulegen. Zulässig ist entweder ein Lärmschutzwall, eine Wall/Wand- oder eine Wall/Gabionen-Kombination einschließlich notwendiger Einrichtungen für die Unterhaltung.
- 3.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB
- 3.4.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokoonto der Stadt Reichelsheim. Als Ausgleich wird die Maßnahme Nr.4, AZ 021.1-1144-6025/05 herangezogen. Hiervon werden für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche) anteilig 23.800 Biotopwertpunkte zugeordnet und für die privaten Eingriffe anteilig 58.950 Biotopwertpunkte.
- 3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB)
- 3.5.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult, Walml-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - 3.5.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°.
 - 3.5.3 Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carpools) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
 - 3.5.4 Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
 - 3.5.5 Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
 - 3.5.6 Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,5 m sein. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - 3.5.7 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
 - 3.5.8 Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.
 - 3.5.9 Kellergeschosse sind druckwasserdicht herzustellen und es sind Sicherungsmaßnahmen gegen den Rückstau aus den Entwässerungskanälen vorzusehen.

4. Hinweise

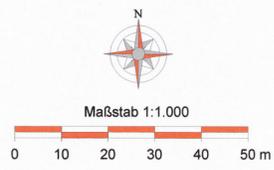
- 4.1 Erdarbeiten
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.
- 4.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.3 Wasserwirtschaft
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin befindet er sich in der quantitativen Heilquellenschutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen der Kurbetriebs der Stadt Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984, StAnz. 48/84 s:2352). Die vorgenannten Verordnungen und deren Verbotsregelungen sind zu beachten.
- 4.4 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 4.5 Brandschutz, Rettungsdienst
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.
- 4.6 Verkehr
Lärmschutz: Gegenüber dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement oder dem Wetteraukreis als Strassenbausträger der K 180 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen, Abgas- oder Erschütterungsschutz geltend gemacht werden. Bauverbotszone: Entlang der K 180 gilt gemäß § 23 HStrG eine Bauverbotszone in einem Abstand von 20m vom Fahrbahnrand. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Verkehrssicherheit: Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen entlang der K 180 ein Mindestabstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Bei der Planung von Solaranlagen ist darauf zu achten, dass eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der K180 weitgehend ausgeschlossen werden kann.
- 4.7 Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

5. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.



Übersichtskarte 1 : 25.000



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am <u>28.09.2010</u> von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am <u>18.03.2011</u> im <u>Stadtkurier Reichelsheim</u> ortsüblich bekanntgemacht. <u>24. JAN. 2013</u> <i>Bischofshy</i> Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte vom <u>28.03.2011</u> bis <u>15.04.2011</u> durch <u>Öffentliche Auslegung</u> BESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am <u>19.12.2012</u> die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. <u>24. JAN. 2013</u> <i>Bischofshy</i> Bürgermeister
OFFENLEGUNG Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom <u>15.10.2012</u> bis <u>16.11.2012</u> gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am <u>05.10.2012</u> vollendet. <u>12. JAN. 2013</u> <i>Bischofshy</i> Bürgermeister	AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im <u>Stadtkurier Reichelsheim</u> am <u>25. JAN. 2013</u> ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. <u>25. JAN. 2013</u> <i>Bischofshy</i> Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim Bebauungsplan Nr. 1.15 "An der Heuchelheimer Hohl" im Stadtteil Reichelsheim	
AUSFERTIGUNG	
Planfassung: Dezember 2012	Datum: 11.01.2013
Bearbeitung: A. Zettl, R. Bender	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Oktober 2011
Planungsbüro Zettl Sudhang 30 35394 Gießen Tel.: 0641 49410-349 Fax.: 0641 49410-359 email: info@planungsbuero-zettl.de Internet: www.planungsbuero-zettl.de	