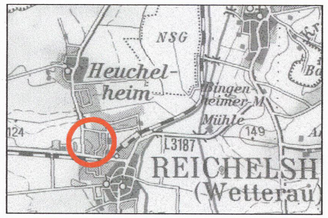
Übersichtskarte 1 : 50.000



N

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

1.Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Hinweis:
Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1 "Lehmberg" einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen, welche mit dieser Bebauungsplanänderung nicht explizit geändert oder aufgehoben wurden, bleiben weiterhin in Kraft.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Dachform: ..... Satteldach
Maximale Dachneigung: ..... Bei einem Vollgeschoss: ..... 47°
Bei zwei Vollgeschossen: ..... 38°

Für Nebengebäude und Garagen wird ergänzend festgesetzt:
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I
Dachform: ..... Nebengebäude: ..... Satteldach oder Pultdach
Garagen: ..... Satteldach oder Flachdach
Maximale Dachneigung: ..... 20°
Nebengebäude haben die gleiche Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufzuweisen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Für die geplanten Gebäude mit Aufenthaltsräumen beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenbauteile von Wohnungen nach DIN 4109 35 dB. Für die Außenbauteile von Schlafräumen in diesen Gebäuden wird ein Schalldämm-Maß von 40 dB festgesetzt.
- Für Schlafräume mit Fenstern auf der südlichen und auf der westlichen Gebäudeseite sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5.Änderung

2. Nachrichtliche Darstellungen

Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr.1 "Lehmberg"

Straßenbegrenzungslinie der L 3186 und der K 190

Bauverbotszone entlang der L 3186 und der K 190 gemäß § 23 HstrG

3. Hinweise

3.1 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 zu melden.

3.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Wasserwirtschaft
Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (StAnz. 45/1992 S.2836ff). Die Ver- und Gebote der Verordnung sind zu beachten.

3.4 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 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.

3.5 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

3.6 Schallschutz
Insbesondere von der L3187 gehen relevante Lärmemissionen aus. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß des Gutachtens des TÜV Süd vom 25.01.2011 erforderlich. Dies betrifft vor allem die Verwendung von Außenbauteilen mit einem ausreichendem Schalldämmmaß. Näheres kann dem Gutachten entnommen werden. Gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung als Straßenbaulastträger der L 3187 und dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der K 180 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

590 x 297 mm

Planänderung gem. § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.08.2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 03.09.2010 im Stadtkurier Reichelsheim ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

BESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.2011 die vorgebrachten Anregungen behandelt und am 01.03.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB vom 04.10.2010 bis 05.11.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 24.09.2010 vollendet.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.03.2011 im Stadtkurier Reichelsheim ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen für den Bereich der 5.Änderung:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585).
- 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.

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim
Bebauungsplan
Nr.1 "Lehmberg" - 5.Änderung
im ST Reichelsheim

Ausfertigung

Planfassung: Februar 2011	Datum: 04.03.2011
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2010

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik