
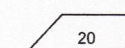


Nachrichtliche Darstellungen

 Gesamtanlage gemäß Denkmalschutzgesetz

Daten der Liegenschaftskarte

 Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

 Gebäude

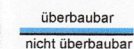
Übersichtskarte 1 : 50.000



1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)



Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen.



Baugrenze

Für die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegende Fläche wird festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,4
Geschoßfläche (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 0,5
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen: 10,0 m über dem Bezugspunkt
Maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen: 6,5 m über dem Bezugspunkt
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: Sattel- und Walmdächer
Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 25° bis 45°

Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts.

Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude sowie für Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer mit Dachneigungen unter 25° zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig.

Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2. Hinweise

2.1 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.

2.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

2.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (StAnz. 48/84 S.2352 Verordnung vom 24.10.1984) der quantitativen Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die geltenden Verbote in der genannten Verordnung sind zu beachten.

2.4 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.

2.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der durch die Innenbereichssatzung ermöglichte Eingriff wurde gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (KV) bilanziert. Das sich daraus ergebende Biotopwertdefizit beträgt 7.517 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Reichelsheim im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung.

2.6 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

2.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt im Osten an den als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden Ortskern der Stadt Reichelsheim. Gemäß § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes kann sich daraus eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht ergeben, wenn sich ein Bauvorhaben in der Umgebung einer Gesamtanlage nachteilig auf das historische Erscheinungsbild auswirken kann.

3. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1748).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

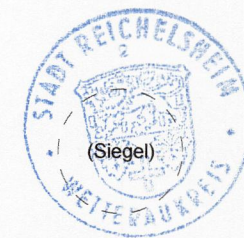
4. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.07.2015 die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2015 im Stadtkurier Reichelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom Oktober 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2015 bis 04.12.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenebereichssatzung in der Fassung vom Oktober 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2015 bis 04.12.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.01.2016 die Innenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Januar 2016 beschlossen.

01. FEB. 2016

Reichelsheim, den

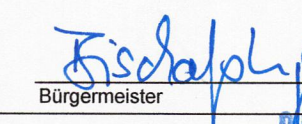

Bürgermeister



5. Ausgefertigt

01. FEB. 2016

Reichelsheim, den

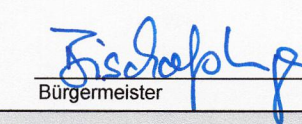

Bürgermeister

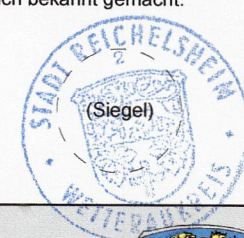


Der Beschluss der Innenbereichssatzung wurde am 05. FEB. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

11. FEB. 2016

Reichelsheim, den


Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

Innenbereichssatzung "Flur 1, Flurstücke 478/1 und 479/2"

im Stadtteil Reichelsheim



AUSFERTIGUNG

Planfassung: Januar 2016	Datum: 28.01.2016
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	Karte-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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