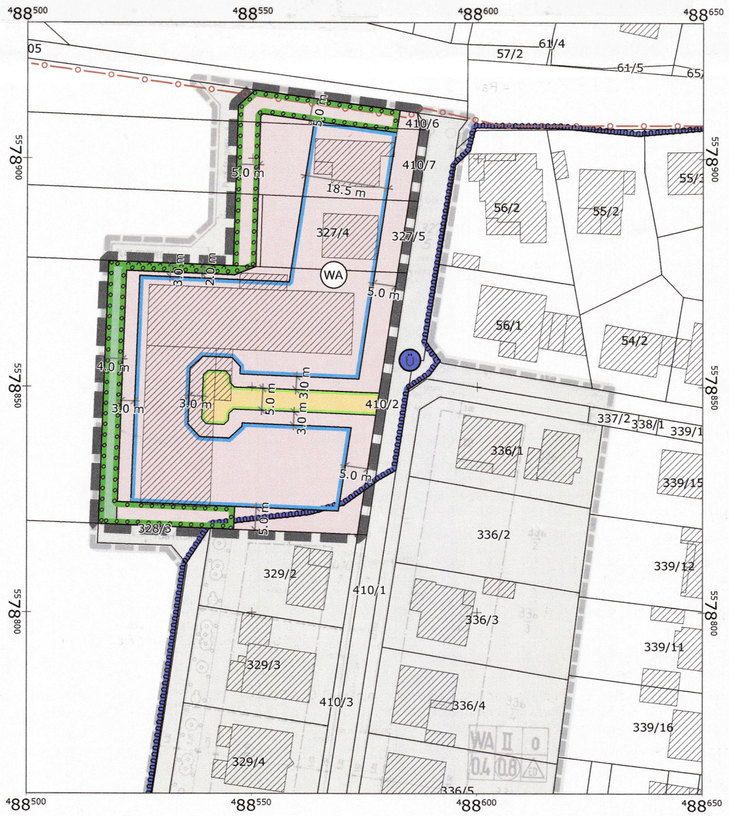

Nachrichtliche Darstellungen

- Grenze des amtlichen Überschwemmungsgebiets des Sommerbachgrabens
- Vorhandenes 20kV-Kabel

Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Karten-/Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6.04 "Weiherstraße"

N

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Übersichtskarte 1 : 50.000

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.4 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

1.5 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 und sind gemäß den Festsetzungen der Satzung vom 26.05.1987 (Datum des Satzungsbeschlusses), Bebauungsplan "Weiherstraße", Punkt 4 anzulegen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2.Änderung

2. Textliche Festsetzungen

Für die als WA festgesetzten Bauflächen:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Maximale Höhe der baulichen Anlagen: ..... 141m ü. NN
Zulässige Bauweise: ..... Einzel- und Doppelhäuser
Zulässige Dachformen: ..... Sattel-, Pult, Walm- und Flachdächer
Zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise: ..... 0° bis 45°
Zulässige Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise: ..... 0° bis 38°

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

Alle sonstigen Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Weiherstraße" vom 26.05.1987 (Datum des Satzungsbeschlusses) werden aufgehoben.

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 § 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.

3.3 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. Der Geltungsbereich befindet sich weiterhin im Überschwemmungsgebiet des Sommerbachgrabens. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf hier einer wasserrechtlichen Genehmigung.

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.

3.6 Versorgungsleitungen
Im Geltungsbereich sind ein 20kV-Kabel sowie weitere 0,4 kV-Kabel verlegt. Weiterhin sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe dieser oder anderer vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

3.5 Maßnahmen zum Artenschutz
Vögel: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Das Wegfallen potentieller Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Kolonienistkästen zu kompensieren.
Fledermäuse: Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen. Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen.

4. 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. 1548).
- 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.

5. Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **23.06.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.09.2015** 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom **Oktober 2015** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **13.10.2015** bis **13.11.2015** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Oktober 2015** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **13.10.2015** bis **13.11.2015** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Reichelheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **15.12.2015** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **November 2015** als Satzung beschlossen.

(Siegel)

11.02.2016 Reichelsheim, den — Bürgermeister

6. Ausgefertigt

(Siegel)

11.02.2016 Reichelsheim, den — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

23.02.2016 Reichelsheim, den — Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

Bebauungsplan Nr. 6.04 "Weiherstraße" - 2.Änderung

im Stadtteil Weckesheim

AUSFERTIGUNG

Planfassung: November 2015		Datum:	05.02.2016
Bearbeitung: A. Zettl		Geprüft:	A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl			

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

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik