

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterau-Kreises
Katasteramt

Friedberg, den
Mit Genehmigung des Katasteramtes Friedberg vom
AZ.:

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) von Rademacher + Partner, Bad Soden am Taunus
Reichelsheim, den Stadtverordnetenvorsteher:

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 08. 12. 1992
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtkurier am 08.01.1993
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 02. 12. 1996 bis 07. 01. 1997
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02. 12. 1996 bis 07. 01. 1997
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB der Zeit vom 02. 12. 1996 bis 07.01.1997
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

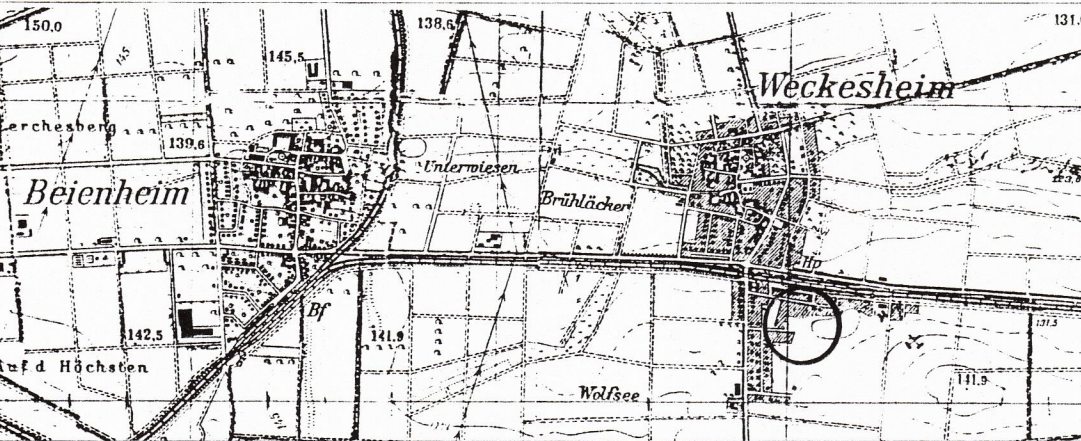
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03. 06. 1997
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt zugestimmt worden.
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom
Az.: IV/34-6104/01-Reichelsheim/11
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Darmstadt, den Der Regierungspräsident:

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am gem. § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für Jedermann ortsüblich im Stadtkurier bekanntgemacht worden.
Reichelsheim, den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Hessischen Bauordnung in der Neufassung vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 32 S. 655 ff) und § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.1992 (GVBl. I S. 170).



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBl. Seite 2 253) i.V. mit dem Maßnahmen-gesetz vom 17.05.1990 (BGBl.I S. 926) mit Änderungen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 127 ff) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I s. 466), Bundesnaturschutz-gesetz BNatSchG i. d. Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert d. Ges. v. 19.12.1994

1.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - FREIZEITGÄRTEN

1.1 Bauliche Anlagen

1.1.1 Es sind auf jedem Grundstück mehrere Hütten zulässig, wobei die Größe aller Hütten zusammengerechnet maximal 50 cbm umbautem Raum einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse betragen darf. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind ausschließlich Hütten ohne Feuerstelle, ohne Abortanlage (außer Trockentoilette) und ohne Schlafstelle zulässig. Die Maximalhöhe bis Oberkante First beträgt 2.60 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Mittelwert) bis Oberkante First. Gewächshäuser sind nur in untergeordneter Form zulässig und werden auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen angerechnet.

1.1.2 An sonstigen Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.

1.1.3 Stellplätze für PKW sind in den Gärten nicht zulässig.

1.2 Anpflanzungen

1.2.1 Für die äußere Eingrünung der Gärten sind standortgerechte heimische Gehölze oder Obstgehölze zu verwenden; mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen der Artenverwendungsliste entsprechen.
Die festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Hecken aus heimischen Laubgehölzen der Artenverwendungsliste in geringerer Breite sind ebenfalls zulässig.

1.2.2 Das Anpflanzen von weißbunten Gehölzen und von Koniferen ist unzulässig.

1.2.3 Auf jedem Gartengrundstück ist je angefangene 250 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Obsthochstämme sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgängige Obsthochstämme sind mit entsprechenden Sorten nachzupflanzen. Die vorhandenen Obsthochstämme werden angerechnet.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die im Plan festgesetzten Flächen (Gewässerschutzstreifen) sind von baulichen Anlagen und bodenbefestigenden Maßnahmen freizuhalten. Der Umbruch oder die Umnutzung von Grünland ist nicht zulässig. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- oder -behandlungsmitteln sowie das Aufbringen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
Die Fläche soll locker mit einem Bedeckungsgrad von 50 %; 1 Baum = 20 qm, 1 Strauch = 2 qm) mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenverwendungsliste bepflanzt werden. Die gehölzfreien Bereiche sollen mit einer Gräser/Kräuter-mischung eingesät werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, Ziff. 1 und 3 HBO in der Fassung vom 20. 12. 1994 (GVBl. I, S. 655)

1.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - FREIZEITGÄRTEN

1.1 Bauliche Anlagen

1.1.1 Die Hütten sind in Holzbauweise zu errichten. Die Fassaden sind in dunklen Naturholzfärbten anzulegen.
Ausnahmsweise sind vorhandene Hütten in Massivbauweise zulässig, soweit sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.1.1 nicht widersprechen.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Grünfläche zur Abgrenzung der Einzelgrundstücke gegeneinander sind als maximal 1.20 m hohe Maschendrahtzäune zulässig.
Die äußere Einfriedung ist zulässig als maximal 1.50 m hoher Maschendrahtzaun, der in die äußere Eingrünung zu integrieren ist. Betonsockel sind generell unzulässig.

1.3 Gestaltung der Grundstücksfreifläche

Die Grundstücke dienen der gärtnerischen Nutzung. Das Aufstellen oder Lagern jeglicher Gegenstände, die das Landschaftsbild stören, z.B. farbige Tonnen, Fahrzeug-teile, Baumaterialien, Wohnwagen etc. ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1.0 Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone D (quantitative Beeinträchtigung) der Wasserschutz-zonen der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

2.0 Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (Hess.NRG) sind zu beachten.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume

- | | | |
|------------|---|---------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Birke | - | Betula pendula |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Rotbuche | - | Fagus sylvatica |

- | | | |
|--------------|---|--------------------|
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Walnuß | - | Juglans regia |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Flatterulme | - | Ulmus laevis |

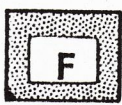
Alle hochstämmigen heimischen Obstbäume

Sträucher

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Gemeiner Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | - | Corylus avellana |
| Zweiggriffiger Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Eingrifflicher Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Strauchweiden | - | Salix spec. |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |

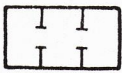
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

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

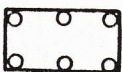


Private Grünflächen
- Freizeitgärten

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20, 25 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Gewässerschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

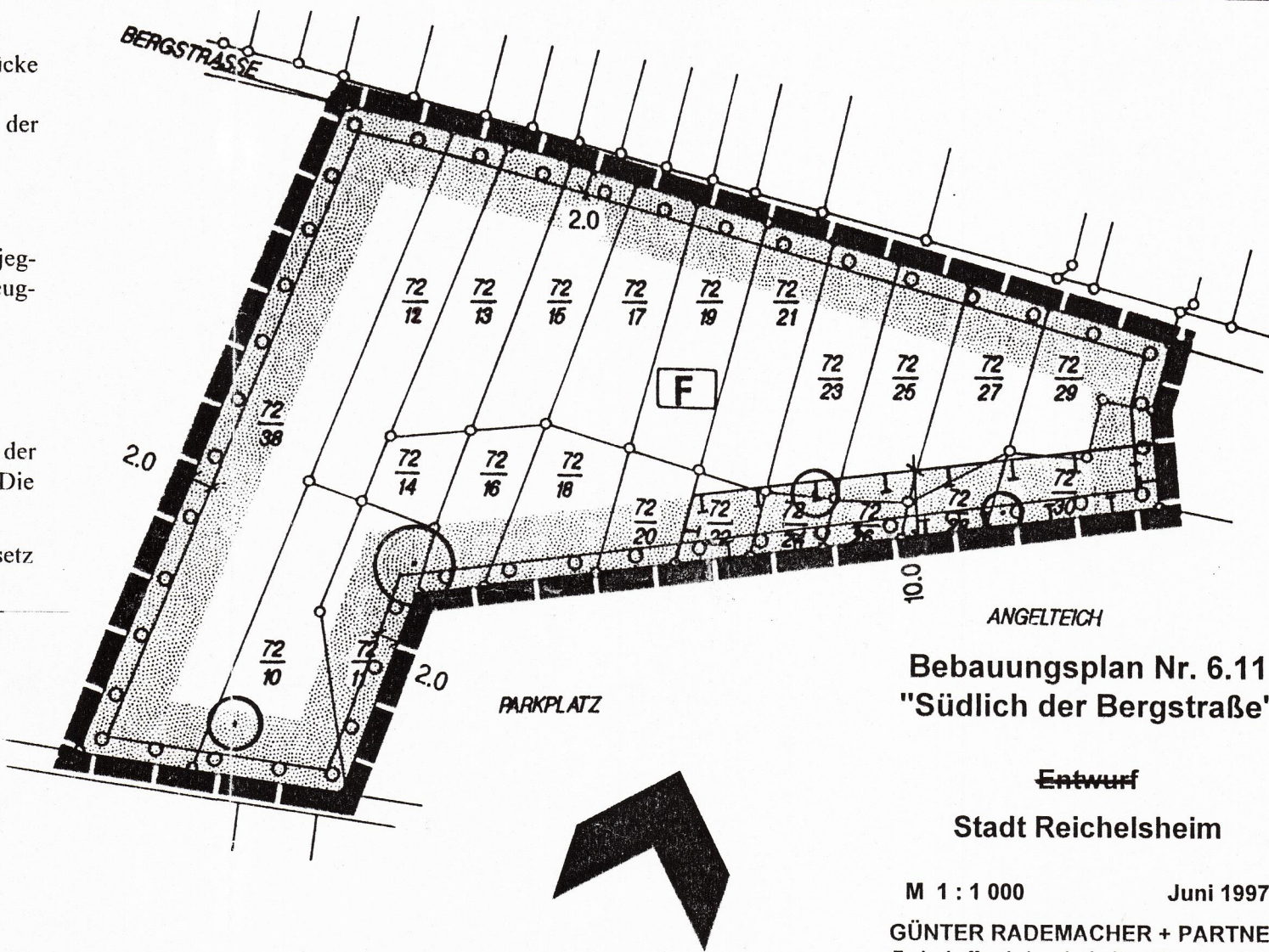


Erhaltung von Bäumen

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



M 1 : 1 000 Juni 1997
GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
Freischaffende Landschaftsarchitekten BDLA
Zum Quellenpark 45, 65812 Bad Soden am Taunus