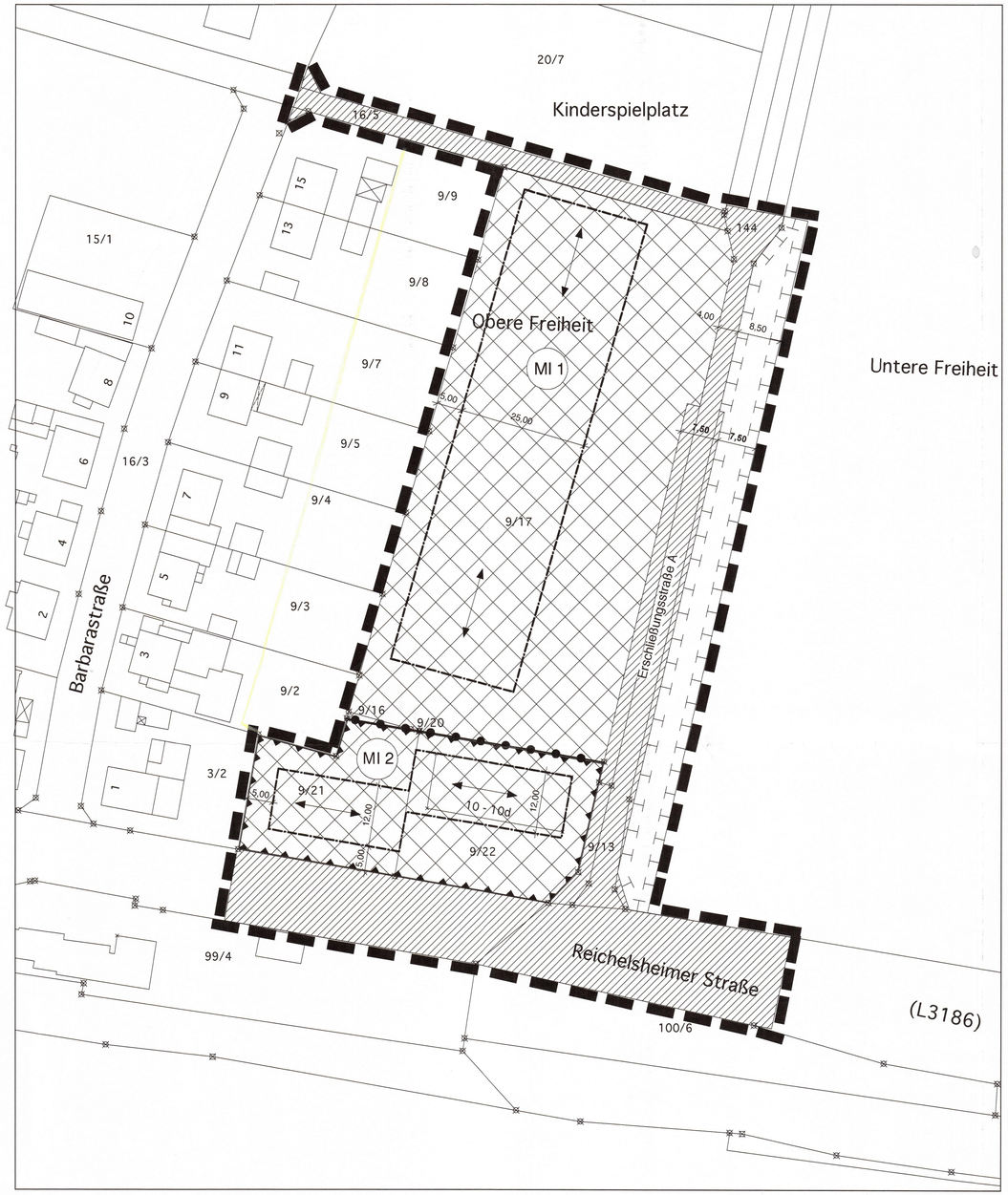

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB

MI1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze, § 23(3) BauNVO

Stellung baulicher Anlagen, § 9(1) Nr. 2 BauGB

Firstrichtung

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, Flächen für die Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und zur Ableitung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen, siehe auch Festsetzung Nr. 7.2

HINWEISE

Vorschlag für die Aufteilung der Grundstücke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB

Im Mischgebiet sind gem. § 1(6) Nr. 2 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB

2.1
Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils max. Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wie folgt festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	GRZ	max. TH	max. FH
MI 1	0,5	7,50 m	11,00 m
MI 2	0,4	7,50 m	11,00 m

Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6(4) HBO. Die Bezugshöhe ist die senkrecht zur Traufwand in Gebäudemitte gemessene Höhe über der Erschließungsfläche. Unterer Bezugspunkt ist im Mischgebiet 1 die Oberkante der Erschließungsstraße A, im Mischgebiet 2 die Reichelsheimer Straße.

2.2
Gemäß § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die dort angegebenen baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0.7 zulässig.

3.0 Bauweise, § 9(1) Nr. 2 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt.

4.0 Stellung baulicher Anlagen, § 9(1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so auf dem Grundstück zu errichten, dass die Hauptfirstrichtung parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche liegt, siehe Planeintrag. Die Firstrichtung entspricht der Längsachse des Gebäudes.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 3(4) HENatG

5.1
Parallel zur Erschließungsstraße A ist im gesamten Längsverlauf der Fläche eine Baumreihe aus 12 großkronigen Laubbäumen anzupflanzen. Die Pflanzabstände betragen zwischen 5 und 25 m in unregelmäßiger Folge. Auf 25 % der Fläche sind Sträucher in Gruppen von 20-50 m2 Größe anzupflanzen.

5.2
Die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasen-Mischung einzusäen und als einschürige Wiese zu unterhalten oder als Sukzessionsfläche zu entwickeln.

5.3
Zur Anpflanzung der Bäume und Sträucher sollen Gehölze aus Artenliste 8.4 verwendet werden.

5.4
Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

6.0 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie die Ableitung von Niederschlagswasser, § 9(1) Nr. 14 BauGB

In der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist parallel zur Erschließungsstraße A eine max. 2,0 m breite Fläche für die Führung eines offenen Entwässerungsgrabens zur Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

7.0 Vorkehrungen zum Lärmschutz, § 9(1) Nr. 24 BauGB

7.1
Für die Mischgebiete werden folgende maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt:
L_{WA}" (tags 6.00 - 22.00 Uhr) = 55 dB(A)/qm
L_{WA}" (nachts 22.00 - 6.00 Uhr) = 40 dB(A)/qm
Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes - von den Betrieben nicht überschritten werden.

7.2
Im Mischgebiet MI 2 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen den Außenlärm die der Reichelsheimer Straße zugewandten Außenbauteile gemäß DIN 4109, Ziffer 5, Tabelle 8, Zeile 3 (Lärmpegelbereich III) zu dämmen. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen.

8.0 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, § 9(1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 3(4) HENatG

8.1 Private Grünflächen, Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro angefangene 300 m2 Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubhochstamm zu pflanzen. Zur Anpflanzung werden gebietstypische und standortgerechte Gehölze aus Pflanzliste 8.4 empfohlen.

8.3 Fassadenbegrünung
Fassaden- und Wandflächen sind in den Bereichen ohne Fenster- oder Türöffnungen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Empfohlen wird ein Flächenanteil von mindestens 30 % der gesamten Gebäudefassade. Zur Anpflanzung werden Arten aus Pflanzliste 8.4 empfohlen.

8.4 Pflanzliste

Mittelkronige Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Zierbirne)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus x thuringiaca (Thüringische Eberesche)

Großkronige Bäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Rank- und Kletterpflanzen:
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu)
Hydrangea anomala (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanni' (Fünfblättriger Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Dreilappiger Wilder Wein)
Wisteria sinensis (Chinesischer Blauregen, Glycine)

Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhut)
Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Pyrus communis (Wildbirne)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, § 87 HBO i. V. m. § 9(4) BauGB

1.0 Dächer

1.1
Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig.

1.2
Die zulässige Dachneigung beträgt im Baugebiet MI 1 10° – 20°, im Baugebiet MI 2 30° - 40°.

1.3
Im Baugebiet MI1 sind Faserzementwellendächer nicht zulässig. Im Baugebiet MI 2 sind Ziegel oder Dachsteine in roten bis braunen Farbtönen als Dacheindeckung zu verwenden.

1.4
Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 30 % der Traufläng dieser Dachseite betragen.

2.0 Gestaltung von Stellplätzen

Zur Flächenbefestigung der Stellplätze und der Zufahrten zu den Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

3.0 Einfriedungen

In den Baugebieten ist eine Einfriedung in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken oder in Hecken geführten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dabei muss ein Bodenabstand von 15 cm gewährleistet sein.

4.0 Werbeanlagen

4.1
Im gesamten Plangebiet sind die Werbeanlagen am Gebäude unterhalb der Trauflinie anzubringen. Werbeanlagen auf dem Dach oder auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

4.2
Beleuchtete Anlagen sind nur als Dauerbeleuchtung zu verwenden, blinkende Werbeträger sind ausgeschlossen.

4.3
Im Baugebiet MI 1 darf die Höhe der Werbeanlagen max. 1 m betragen und die Gesamtfläche von 3 m2 pro Grundstück nicht überschreiten. Im Baugebiet MI 2 ist die Höhe der Werbeanlagen auf max. 0,5 m begrenzt und die Gesamtfläche von 1,5 m2 pro Grundstück darf nicht überschritten werden.

4.4
Selbständige, d.h. von Gebäuden getrennte Werbeanlagen sind nur im Baugebiet MI1 und nur in Form von Fahnen mit einer max. Masthöhe von 6,0 m zulässig.

HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: .....

Flur: .....

Datum: .....

Der Landrat des Wetteraukreises
im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.1990, S. 127)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.93 (GVBl.I 1993 S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13. Juli 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 14. August 1998.
Reichelsheim, den 19. NOV. 2002 Bürgermeister:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Gesprächstermin am 04. Juni 1998 im Rathaus Reichelsheim.
Reichelsheim, den 19. NOV. 2002 Bürgermeister:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB durch Offenlage vom 22. Januar 2001 bis zum 02. Februar 2001.
Reichelsheim, den 19. NOV. 2002 Bürgermeister:

Öffentliche Auslegung
Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. März 2001 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11. Mai 2001 bis 11. Juni 2001 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.

Nach Planänderung hat der Plan gem. § 3(3) BauGB vom 29.Oktober 2001 bis zum 09. November 2001 erneut öffentlich ausgelegen.

Erneute Planänderung im Vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durch Beteiligung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom 01. Mai 2002 bis zum 24.Juni 2002.
Reichelsheim, den 19. NOV. 2002 Bürgermeister:

Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25. Juni 2002 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
Reichelsheim, den 19. NOV. 2002 Bürgermeister:

In-Kraft-Treten
Am 07. NOV. 2003 wurde die Erteilung der Genehmigung gem. § 10(3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Durch Bekanntmachung der Genehmigung ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.
Reichelsheim, den 07. NOV. 2003 Bürgermeister:

Vermerk der Genehmigungsbehörde
Das Genehmigungsverfahren nach
§ 10 (2) BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften
wird nicht geltend gemacht.

Stadt Reichelsheim
ST Weckesheim

Bebauungsplan Nr. 6.12
mit integriertem Landschaftsplan

"Die obere Freiheit"

N

Bearbeitung: AL/IB
Datum: 17.06.2002
Maßstab: 1 : 500

0 5 10 20m

Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660