

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein unzulässig.

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

Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils max. Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche und die max. Wandhöhe an der Traufseite sowie die maximale Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ / zul. Grundfläche	max. Wandhöhe (Traufs.)	max. Gebäudehöhe
WA	- 125 qm	4,25 m	8,75 m
MI	0,40	7,50 m	11,00 m

Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 (4) HBO. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße, oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Balkone, Loggien und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO um maximal 2,00 m überschreiten.

4.0 Anschluss an Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA sind von der Erschließungsstraße A aus zu erschließen.

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 zum landwirtschaftlichen Weg Flst.-Nr. 144 ist auf der Ausgleichsfläche AF eine Baumreihe aus 8 großkronigen Laubbäumen anzupflanzen (Pflanzung in unregelmäßiger Folge einzeln und in kleinen Gruppen). Auf 25 % der Fläche sind Sträucher in Gruppen von 20 - 50 qm Größe anzupflanzen. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrassen-Mischung einzusäen und als einschürige Wiese zu unterhalten oder als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

5.2 Zur Anpflanzung der Bäume und Sträucher sollen folgende Gehölze verwendet werden:

- | | |
|--|--|
| <p>Großkronige Bäume:
 Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
 Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
 Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
 Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
 Schleiche (<i>Quercus robur</i>)
 Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)</p> <p>Mittelkronige Bäume:
 Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
 Birke (<i>Betula pendula</i>)
 Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
 Baumweissel (<i>Corylus colurna</i>)
 Zierbirne (<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer')
 Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
 Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
 Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus x intermedia</i>)
 Thüringische Eberesche (<i>Sorbus x thuringiaca</i>)</p> | <p>Sträucher:
 Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
 Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
 Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
 Roter Hartnagel (<i>Cornus sanguinea</i>)
 Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
 Eingriffl. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
 Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i>)
 Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
 Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
 Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
 Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
 Salweide (<i>Salix caprea</i>)
 Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
 Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
 Gewönl. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)</p> |
|--|--|
- Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

Im Mischgebiet MI 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 Nachtschlafraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), wird zusätzlich der Einbau von schalldämmten Lüftungsanlagen empfohlen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB

1.0 Dächer (nur Flachgebäude)

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt im Baugebiet MI 30° - 40° und im Baugebiet WA 35° - 42°. Die Gesamtlänge der Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 30 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen.

2.0 Gestaltung von Stellplätzen

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

Stellplätze und Garagen dürfen nicht längsseitig an unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen errichtet werden.

3.0 Einfriedungen

In den Baugebieten sind Einfriedungen in Form von Hecken zulässig. Zäune sind zulässig, sofern ihre Höhe gegenüber Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen nicht mehr als 1,00 m und gegenüber Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" nicht mehr als 1,50 m beträgt. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

4.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Die von Dachflächen und Terrassen anfallenden Niederschlagswässer sind in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z. B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung, zu nutzen (siehe auch Hinweis 1.0).

HINWEISE

1.0 Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmte Anlagen (Zisternen) müssen ein Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro qm projizierte Dachfläche haben und sind bezüglich Hygiene und Sicherheitstechnik nach den einschlägigen technischen Regeln zu betreiben (siehe auch bauordnungsrechtliche Festsetzung 4.0).

2.0 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

3.0 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Aufgrund ermittelter Braunkohlevorkommen ist für die einzelnen Baugrundstücke eine baugrundtechnische Einzeluntersuchung hinsichtlich der Tragfähigkeit erforderlich.

4.0 Grundwasser

Im Plangebiet soll im Falle einer beabsichtigten Nutzung von Grundwasser dieses gemäß einer Empfehlung des Staatlichen Umweltamts Frankfurt auf altlastenspezifische Parameter untersucht werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet, § 6 BauNVO

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

- GRZ 0,40 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO hier: 0,40
- GR: 125 qm zulässige Grundfläche, § 19 BauNVO hier: 125 qm
- WH: 4,25m maximale Wandhöhe an der Traufseite, § 18 BauNVO, hier: 4,25 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.1)
- GH: 8,75m maximale Gebäudehöhe, § 18 BauNVO, hier: 8,75 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.1)

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

- O** offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO,
- ED** offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung des Daches

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

- []** Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- []** Straßenverkehrsfläche,
- []** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- V** öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier: Straßenbegleitgrün, Verkehrsgrün
- E** private Grünfläche Zweckbestimmung hier: Eingrünung von Gebäuden

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

- AF** Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen 5.0)

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- []** Fläche für besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz

Sonstige Planzeichen

- []** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- []** Abgrenzung der Art / des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Gemarkung:
 Flur:
 Friedberg, den
 Der Landrat des Wetteraukreises im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);
für das Verfahren: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 1990, S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz-HENatG) i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zul. geänd. durch d. Gesetz v. 18.06.2002 (GVBl. Nr. 16, S. 364)

VERFAHREN

Gemäß § 244 (2) BauGB 2004 wird das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans nach dem vor dem 20.07.2004 geltenden Recht durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6.12 "Die obere Freiheit" zu ändern. Erweiterung des Geltungsbereichs durch Beschluss vom 02.06.2005. Ortsübliche Bekanntgabe gem. § 2 (1) BauGB am 10.06.2005 bzw. am 29.07.2005.

Reichelsheim, den 09. DEZ. 2005
 Bürgermeister: [Signature]

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB vom 03.06.2005 - 10.06.2005

Reichelsheim, den 09. DEZ. 2005
 Bürgermeister: [Signature]

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2005 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.08.2005 bis 12.09.2005 gem. § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.08.2005.

Reichelsheim, den 09. DEZ. 2005
 Bürgermeister: [Signature]

Satzung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.11.2005 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Reichelsheim, den 09. DEZ. 2005
 Bürgermeister: [Signature]

Genehmigung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 10 (2) BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

8.2.2006
 [Signature]

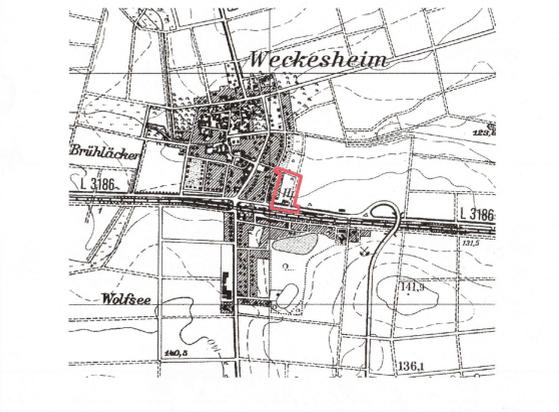
Inkrafttreten

Am wurde die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Durch die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Reichelsheim, den
 Bürgermeister: [Signature]



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6.12 mit integriertem Landschaftsplan "Die obere Freiheit"



Bearbeitung: [Signature]
 Eichler + Schauss + Partner
 Architekten und Stadtplaner
 Erbacher Straße 4

Maßstab: 1:500
 gezeichnet: J.-H.B.
 Datum: 17.11.2005
 64283 Darmstadt
 Tel. 06151-17660