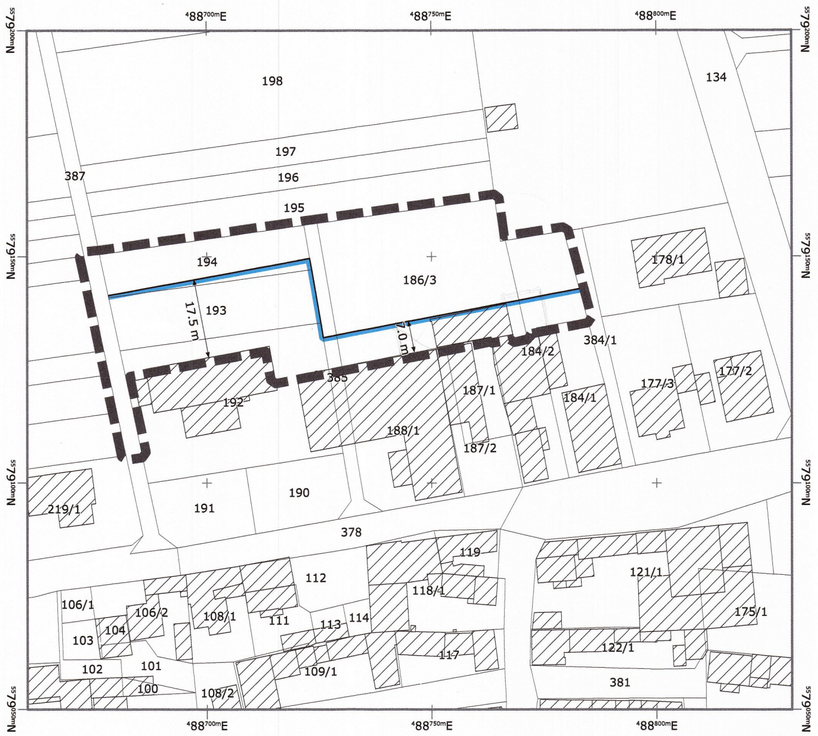

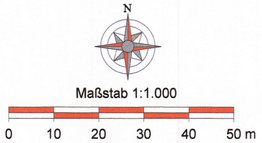

Übersichtskarte 1 : 50.000

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.

überbaubar
nicht überbaubar
Baugrenze

Für die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegende Fläche wird festgesetzt:

Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen: ..... 6,0 m über dem natürlichen Gelände
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: ..... Sattel-, Pult- und Walmdächer
Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: ..... 3° bis 35°

Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude sowie für Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 192, 193 und 194 sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.
Der Gesamtumfang der überbauten und befestigten Flächen auf diesen Flurstücken darf innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung 700 m² nicht übersteigen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 184/2 und 186/3 sind nur Garagen und folgende Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig: Geräte- und Gartenhäuser (Schuppen), Überdachungen, Gewächshäuser, Anlagen für Kleintierhaltung, Wege und Einfriedungen. Die genannten baulichen Anlagen sind auch als untergeordneter Bestandteil eines Hauptgebäudes zulässig.

Gartenhütten sind auf allen Flurstücken auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Innenbereichsssatzung ermöglichte Eingriff wurde gemäß Hessischer Konpensationsverordnung (KV) bilanziert.
Das sich daraus ergebende Biotopwertdefizit beträgt 6.583 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Reichelsheim.

3. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 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 **24.05.2016** die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **tt.mm.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 **November 2016** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlich Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **tt.mm.2016** bis **tt.mm.2016** beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom **November 2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **tt.mm.2016** bis **tt.mm.2016** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Reichelheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... die Innenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

16.02.2017 Reichelsheim, den — Bürgermeister

(Siegel) STADT REICHELSHEIM WETTERAUKREIS

5. Ausgefertigt

16.02.2017 Reichelsheim, den — Bürgermeister

(Siegel) STADT REICHELSHEIM WETTERAUKREIS

Der Beschluss der Innenbereichssatzung wurde am 17.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

20.02.2017 Reichelsheim, den — Bürgermeister

(Siegel) STADT REICHELSHEIM WETTERAUKREIS

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim
Innenbereichssatzung "Kastanienweg"
im Stadtteil Weckesheim

Exemplar der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13(2) BauGB

Planfassung: November 2016	Datum: 08.11.2016
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

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik