

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 1**  
**Mischgebiet**  
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubereiche, Tankstellen sowie Vergnügungsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: maximal II  
Offene Bauweise  
Stellplätze und Garagen  
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in einer Tiefe von maximal 5 m - bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - zulässig.

**Gebiet 2**  
**Gewerbegebiet**  
Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind solche Betriebe unzulässig, von deren Anlagen störende, bodennahe Gerüche- oder Schadstoffemissionen (gas- oder stauförmig) ausgehen, insbesondere sind solche Betriebe unzulässig, die Kunststoffe, Chemikalien oder Keramik herstellen oder verarbeiten.  
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerbetriebe zählenden Schrottplätze, die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Speisens- und Transportbetriebe, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebsstellen von Aufwindbetrieben, Anlagen zum Sammeln, Trennen und Aufbereiten von Recyclingmaterial sowie Anlagen mit ähnlichem Störgrad unzulässig.  
Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhauser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf maximal 80 m betragen.  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2  
Die Höhe von Gebäuden beträgt maximal 10,0 m - jeweils bezogen auf die Straßeneckante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbegrenzungspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenbegrenzenden Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Abfallanlagen, Schornsteine sowie für technische Dachaufbauten.

**Stellplätze und Garagen**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in einer Tiefe von maximal 5,0 m - bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - zulässig.

**Fläche für Anpflanzungen / Öffentliche Grünfläche - Anpflanzung**  
Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen / Öffentliche Grünfläche - Anpflanzung ist eine mindestens dreierlei Laubgehölzart anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden (z.B. gemäß Vorschlagsliste I). Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m. Im Bereich von Leitungsstrassen dürfen nur fachzuständige Gehölze verwendet werden.

**Gebäudebegrenzung**  
Im Gebiet 2 sind Außenwände sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 5,0 m bzw. bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m über Geländeoberkante keine Außenwandöffnungen aufweisen, mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I).

**Öffentliche Grünfläche - Friedhof**  
Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche - Friedhof ist die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen sowie von Wegen und Plätzen zulässig.

**Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg**  
Die Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

**Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün**  
Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün ist mit Ausnahme der für die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzten Fläche, eine geschlossene, standortgerechte Grün- und Kräutervielfalt anzulegen und im Bestand zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zur Erweiterung des Straßennetzes und der innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün liegenden Entwässerungsrinnen sowie die Teilbereiche der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün, innerhalb derer die Errichtung von Böschungsbefestigungsmaßnahmen notwendig wird.

**Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün**  
Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün sind mindestens 120 einheimische und standortgerechte Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hinsichtlich der Qualität sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpfälzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 cm - 18 cm) zu verwenden.

**Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken**  
Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen sowie von öffentlichen Parkplätzen zulässig.

**Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG - Lärmschutz**  
Der im Plan als Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz ausgewiesene Bereich dient ausschließlich der Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m - bezogen auf das natürliche Gelände. Diese bauliche Anlage ist als Lärmschutzwand oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzrand in der o.g. Mindesthöhe zulässig.

**Die Lärmschutzwand ist mit Ausnahme der Flächen, die für die Errichtung der Lärmschutzwand benötigt werden, vollständig mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Vorschlagsliste I) in einer Pflanzbreite von einem Gehölz je 1,5 qm zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind mindestens 15 Arten zu verwenden. Der Baumanteil an dieser Anpflanzung darf 20 % nicht unterschreiten. Wird eine Lärmschutzwand errichtet, so ist diese befestigt mit geeigneten Kletterpflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) dauerhaft zu begrünen.**

**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist - soweit nicht bereits vorhanden - die Ansaat mit einer standortgerechten Gras- / Kräutermischung vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. In den ersten 3 Jahren, bis zur Ausshagerung des Standortes, ist eine maximal zweimalige Mahd der Grünlandvegetation vorzunehmen. In den Folgejahren ist die Pflege auf eine maximal einmalige Mahd im Jahr zu beschränken, wobei der Mahdtermin nicht vor dem 15. Juli des Jahres liegen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese**  
Die Fläche ist vollständig als Wiese anzulegen und zu einem extensiv genutzten Obstweidenbstand zu entwickeln. Hierzu ist pro angelegter 100 m<sup>2</sup> Fläche ein regionaltypischer, hochstammiger Obstbaum (insbesondere einer der in der Vorschlagsliste II empfohlenen Sorten) anzupflanzen. Die Wiesenvegetation sowie die Obstbäume sind im Bestand zu unterhalten. Jegliche Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln ist unzulässig.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzplanung**  
Auf mindestens 80 % der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzplanung ist eine gemischte Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind mindestens 30 % Baumarten und 70 % Straucharten in einer Pflanzbreite von 5 m<sup>2</sup> pro Baum bzw. 2 m<sup>2</sup> pro Strauch zu verwenden. Vorhandene Gehölzbestände sind in die Anpflanzung zu integrieren. Die restliche Fläche (maximal 20 %) ist einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Durch eine Mahd im Abstand von 3 Jahren ist die Sukzessionsfläche zu einer hochstaudenbetonten Saumgesellschaft zu entwickeln. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist auf der gesamten Fläche unzulässig. Anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 81 HBO

**Gebiete 1 und 2**  
**Dachformen**  
Es dürfen ausschließlich Sattel- und Pultdächer errichtet werden. Garagen sowie untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

**Dachneigung**  
Bei der Errichtung von geneigten Dächern sind ausschließlich Dachneigungen von 25 Grad bis maximal 40 Grad zulässig.

**Dacheindeckung**  
Geneigte Dächer sind nur mit roten bis braunen Dachziegeln, -platten oder -steinen einzudecken.

**Traufhöhe**  
Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 6,5 m - bezogen auf die Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbegrenzungspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenbegrenzenden Grundstücksgrenze festgesetzt.

**Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaune mit einer Höhe von maximal 2,0 m, als Laubholzhecke oder als in diese integrierte Maschendrahtzaune zulässig.

**Grundstücksfreiflächen**  
Innerhalb des Gebietes 1 sind maximal 40 %, innerhalb des Gebietes 2 maximal 20 % der Baugrundstückflächen vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 40 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen, (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentual anzurechnenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzunehmen.  
Sonstige festgesetzte Anpflanzungen sind auf die o. prozentuale Anpflanzpflicht anzurechnen.

**Betriebsflächen im Freigelande**  
Nicht umbaute Betriebsflächen sind mit einer dichten, mindestens 2,0 m hohen Laubholzhecke zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude oder durch Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken optisch abgegrenzt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu verwenden.

### Hinweise

**Baugrunduntersuchungen**  
Vor Beginn von Baumaßnahmen wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen, die bei hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

**Bodenschutz**  
Sollten sich während der Baumaßnahmen, die das Erdreich eingreifen, sonstige Aufwühlstellen ergeben, dann ist das Regenrinnenplattendarmst. Abz. Betriebschutz und Umwelt, Dezernat 41.5 hiervon umgehend zu informieren.  
Der Bodenschutzbehörden des Landkreises ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> oder in den Boden eingebracht werden.

**Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**  
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steinreste, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStGH unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu sichern. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Baubarbeiten zu rechnen. Die mit dem Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

**Schutz von Versorgungsleitungen**  
Bei Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Wurzeln von den o.g. Anlagen fern zu halten.

- Vorschlagslisten I (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)**
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Corylus avellana (Waldhasel)
  - Comus sanguinea (Gemeiner Hartweilchen)
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Crataegus pruinifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
  - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
  - Loniceria xylosteum (Gemeine Heckenrosche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - (B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  - (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
  - Rosa canina (Hunds-Rose)
  - Rubus idaeus (Himbeere)
  - Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Viburnum lantana (Wolger Schneeball)
- (B) = Baum

- Vorschlagsliste II (Rank- und Kletterpflanzen)**
- (x) Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
  - (x) Fallopia auberti (Kletterer)
  - (x) Hedera helix (Gemeiner Efeu)
  - (x) Humulus lupulus (Hopfen)
  - (x) Loniceria periclymenum (Wald-Geißblatt)
- (x) = Rankgestützte erforderlich

### Hinweise

- Vorschlagsliste III (regionaltypische Obstbaumarten)
- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Apfel</b>             | <b>Pflaume, Zwetschge</b>  |
| Danziger Kantapfel       | Wangenheims Frühweitschge  |
| Gehringmer Dr. Oldenburg | Hauszwetschen in Typen     |
| Rheinischer Bohrapfel    |                            |
| Jakob Leibel             |                            |
| Kaiser Wilhelm           | <b>Südkirsche</b>          |
| Winterambour             | Königskirsche Typ Querturt |
| Geber Edelapfel          | Schmahlfelds Schwarze      |
- Birne**
- Clapps Löbinger
  - Grüne Jagdbirne
  - Gute Graue

**Löschwassermenge**  
Sollte der benötigte Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Leitungssystem nicht sichergestellt werden können, ist der erhöhte Löschwasserbedarf im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens durch den Bauherrn nachzuweisen (z.B. Anlage von Löschwasserteich oder Zisterne).

### Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2007

**Offenlegung**  
Offenlegung in der Zeit vom 04.09.2008 bis 05.09.2008  
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.03.2010 bis 14.04.2010

**Beschluss**  
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 08.06.2010

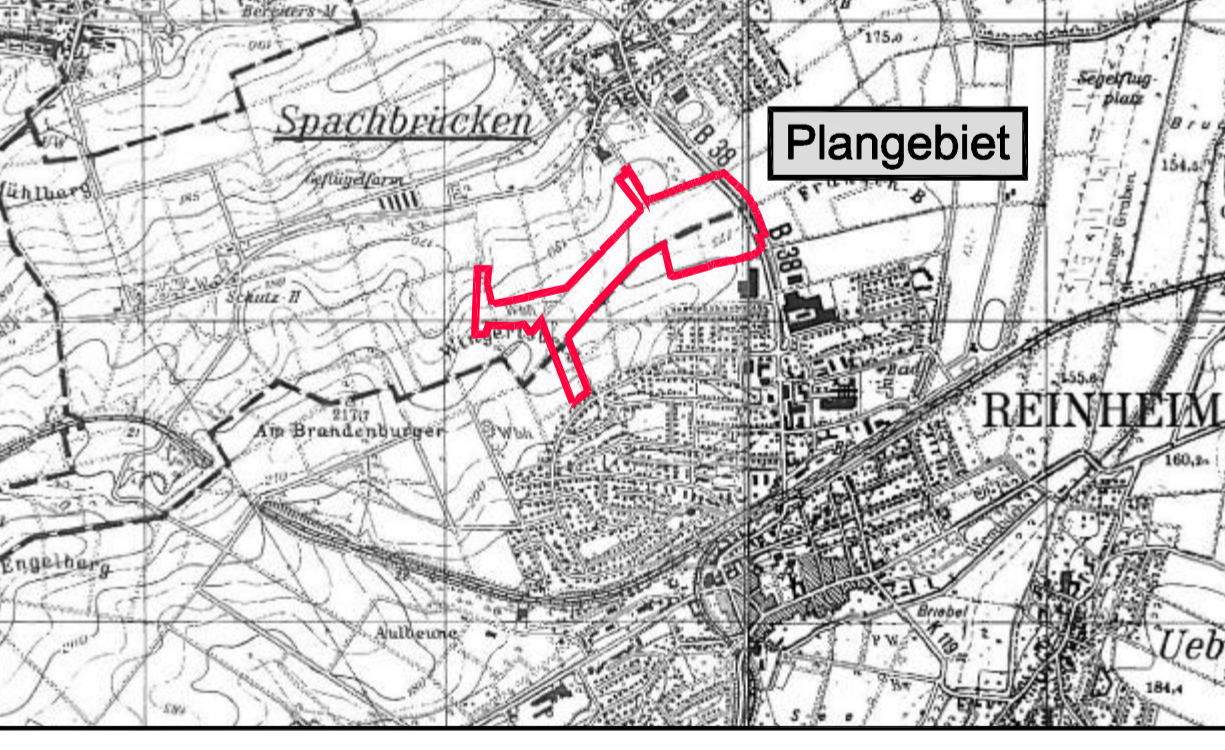
**Katasterstand**  
Stand der Planunterlagen: April 2008

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.  
Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

### Übersichtskarte



**Stadt Reinheim**  
Bebauungsplan „Nordwest II“

<b>Maßstab:</b> 1:15000	<b>Vorschlags-Nr.:</b> PA60108-P	<b>Entwurf:</b> Mai 2008
		<b>Gekändert:</b> Juni 2010

**planungsbüro für städtebau**  
göninger hofmann bau  
64846 groß-zimmern  
im raulen see 1  
i.A. Lusert

tel.: 06071/49333  
fax: 06071/49350  
e-mail: bnb@gels.de