

# **Bebauungsplan „Nordwest II“**

## **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, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind solche Betriebe unzulässig, von deren Anlagen störende, bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen; insbesondere sind solche Betriebe unzulässig, die Kunststoffe, Chemikalien oder Keramik herstellen oder verarbeiten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerplätzen zählenden Schrottplätze, die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Speditions- und Transportbetriebe, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autoverkehrsbetrieben, Anlagen zum Sammeln, Trennen und Aufbereiten von Recyclingmaterial sowie Anlagen mit ähnlichem Störgrad unzulässig.

Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser 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 Straßenoberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbezugspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Abluftanlagen, 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 dreireihige Laubgehölzpflanzung 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 Leitungstrassen dürfen nur flachwurzelnde Gehölze verwendet werden.

#### **Gebäudebegrünung**

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 II).

### **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 Lärmschutzanlage festgesetzten Fläche, eine geschlossene, standortgerechte Gräser- und Kräutervegetation anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zur Entwässerung des Straßenbereichs und die innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün liegenden Entwässerungsmulden 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 unterhalten. Hinsichtlich der Qualität sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 cm - 18 cm) zu verwenden.

### **Umgrenzung 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 Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3,0 m - bezogen auf das natürliche Gelände.

de. Diese bauliche Anlage ist als Lärmschutzwall oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand in der o.g. Mindesthöhe zulässig.

Die Lärmschutzanlage 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 Pflanzdichte 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 beidseitig mit geeigneten Kletterpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) 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- / Kräuter-Mischung vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. In den ersten 3 Jahren, bis zur Aushagerung 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 Obstwiesenbiotop zu entwickeln. Hierzu ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> Fläche ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum (insbesondere einer der in der Vorschlagsliste III 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 - Gehölzpflanzung**

Auf mindestens 80 % der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzpflanzung ist eine gemischte Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind mindes-

tens 30 % Baumarten und 70 % Straucharten in einer Pflanzdichte 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 rotbraunen Dachziegeln, -pfannen 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 Straßenbezugspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m, als Laubhölzhecken oder als in diese integrierte Maschendrahtzäune zulässig.

## **Grundstücksfreiflächen**

Innerhalb des Gebietes 1 sind maximal 40 %, innerhalb des Gebietes 2 maximal 20 % der Baugrundstücksflächen 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.g. prozentuale Anpflanzpflicht anzurechnen.

## **Betriebsflächen im Freigelände**

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

## **Hinweise**

### **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, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG 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 Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu belehren.

### **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.

## Löschwassermenge

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

## Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- 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 (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum

## Vorschlagsliste II (Rank- und Kletterpflanzen)

- (x) Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
- (x) Fallopia aubertii (Knöterich)
- (x) Hedera helix (Gemeiner Efeu)
- (x) Humulus lupulus (Hopfen)
- (x) Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

(x) = Rankgerüst erforderlich

## Vorschlagsliste III (regionaltypische Obstbaumsorten)

### Apfel

Danziger Kantapfel  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Winterrambour  
Gelber Edelapfel

### Birne

Clapps Liebling  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue

### Pflaume, Zwetschge

Wangenheims Frühzwetschge  
Hauszwetschgen in Typen

### Süßkirsche

Königskirsche Typ Querfurt  
Schmahlfelds Schwarze

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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



## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellung**

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2007

### **Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 04.08.2008 bis 05.09.2008  
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom                      bis

### **Beschluss**

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

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### **Katasterstand**

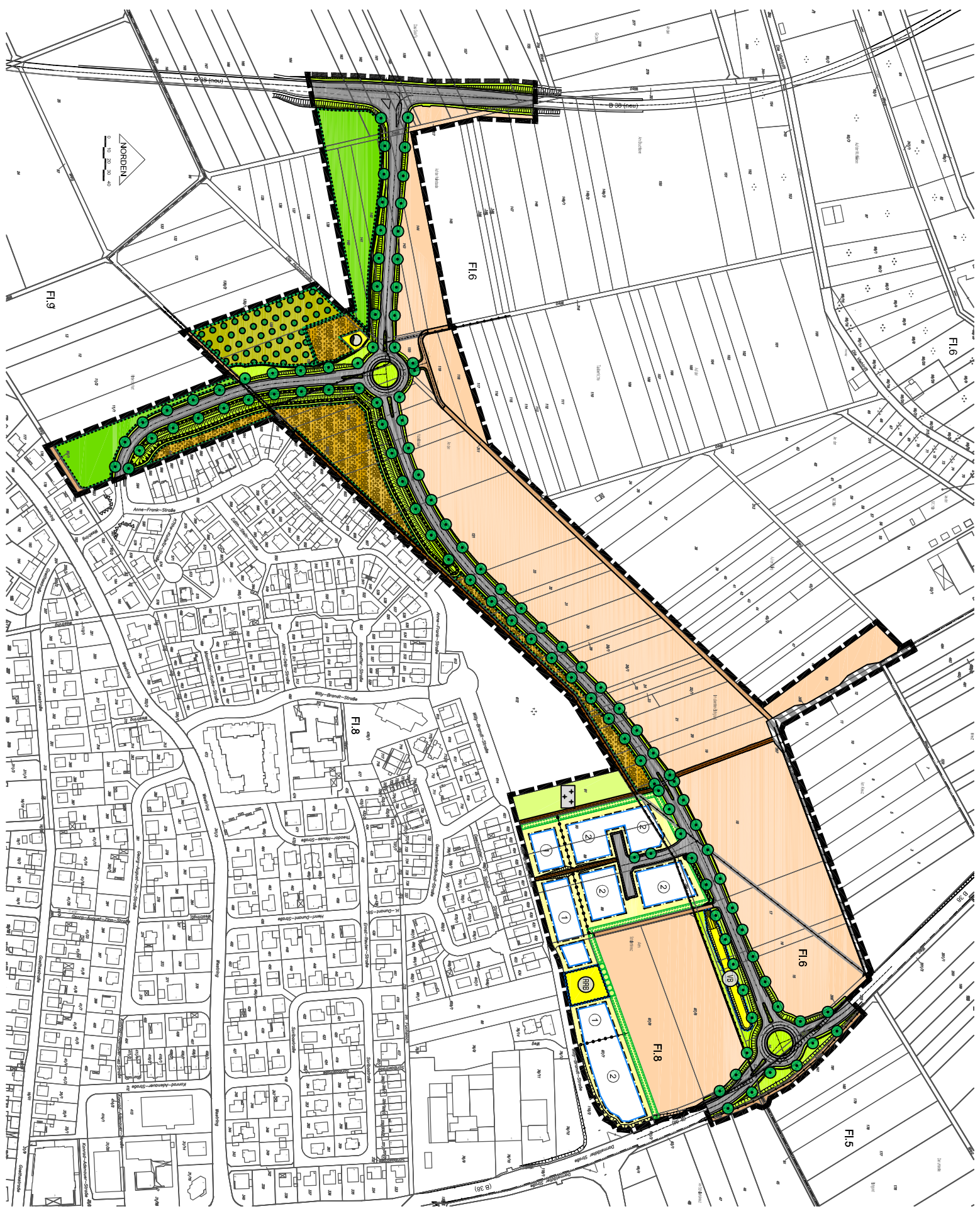
Stand der Planunterlagen:            April 2008

### **Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am                      ortsüblich bekannt gemacht.


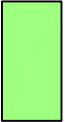


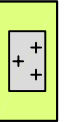



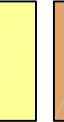



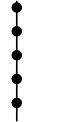


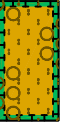

\_\_\_\_\_ Datum


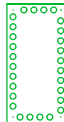



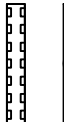
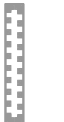

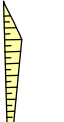



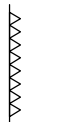



\_\_\_\_\_  
Unterschrift



# Zeichenerklärung

## Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt Bauhof
	Öffentliche Grünfläche - Friedhof
	Öffentliche Grünfläche - Anpflanzung
	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für die Landwirtschaft - Weg
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nummer des Gebietes
	Fläche für besondere Anlagen und für Vorkernungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundeslärmschutzgesetzes - Lärmschutz
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzpflanzung
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
	Fläche für Anpflanzungen
	Fläche für Versorgungsanlagen - Hochbehälter
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Verdunstungsbecken
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Reinheim
	Leitungsrecht zugunsten der HEAG Südthessische Energie AG (HSE) und der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG
	Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG
	Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Hinweise</b>	
	Möglicher Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsbegleitgrünfläche
	Möglicher Standort eines anzupflanzenden Obstbaumes innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
	Außerhalb des Plangebietes liegender Fassadenbereich mit Anspruch auf Lärmvorsorge
	Leitung der HEAG Südthessische Energie AG (HSE)
	Leitung der Deutschen Telekom AG
	Für den Straßenbau erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern innerhalb der öffentlichen Flächen