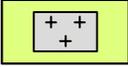


Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg
	Öffentliche Grünfläche - Friedhof
	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für die Landwirtschaft - Weg
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Fläche für Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nummer des Gebietes

	Fläche für Anpflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Verdunstungsbecken
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Reinheim, zugunsten von Telekommunikationsunternehmen und zugunsten der HSE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

	Möglicher Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsbegleitgrünfläche
	Leitung der HEAG Süd Hessische Energie AG (HSE)
	Leitung der Deutschen Telekom AG
	Für den Straßenbau erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern innerhalb der öffentlichen Flächen

Stadt Reinheim

Bebauungsplan „Nordwest II, 1. Änderung“

Dieser 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Nordwest II“ in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale 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 2

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 und soziale 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 sowie Anlagen zum Sammeln, Trennen und Aufbereiten von Recyclingmaterial unzulässig.

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.

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf maximal 80 m betragen.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind mehr als 3 Stellplätze ohne Abstandsflächen unmittelbar an den jeweiligen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von mehr als 15 m je Grundstücksgrenze zulässig.

Gebiet 3

Sondergebiet - Einzelhandel für die Nahversorgung

Das Gebiet dient ausschließlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung.

Zulässig sind:

1. ein Lebensmitteldiscounter sowie
2. ein Backshop.

Die Gesamtgeschossfläche (Brutto) beträgt maximal 1.700 m². Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 1.100 m².

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung ist für die Anlage von Stellplätzen, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf maximal 60 m betragen.

Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, die in einer Tiefe von maximal 5 m unmittelbar an die öffentliche Grünfläche - Friedhof angrenzen, ist die Errichtung eines Fuß-/Radweges in einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Einzelbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 5 m² von jeglicher Bodenverdichtung und -versiegelung freizuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 - 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern .

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen 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 schwach wurzelnde Gehölze verwendet werden.

Gebäudebegrünung

In 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 Gelände Oberkante 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 eine geschlossene, standortgerechte Gräser- und Kräutervegetation anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zur Entwässerung des Straßenbereichs die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün liegenden Entwässerungsmulden sowie die Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün, innerhalb derer die Errichtung von Böschungsbefestigungsmaßnahmen notwendig wird.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche- Verkehrsbegleitgrün, die unmittelbar an das Grundstück Flur 8 Nr. 87/5 angrenzt, ist die Errichtung eines maximal 4,0 m breiten Weges zulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün sind mindestens 8 einheimische und standortgerechte Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 - 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, von öffentlichen Parkplätzen sowie die Anlage von Grünflächen zulässig. Dabei sind mehr als 3 Stellplätze und öffentliche Parkplätze ohne Abstandsflächen unmittelbar an den jeweiligen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von mehr als 15 m je Grundstücksgrenze zulässig.

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

Gebiet 1 - 3

Dachformen

- Gebiet 1: Es dürfen ausschließlich Sattel-, Flach- und Pultdächer errichtet werden.
Gebiete 2 und 3: Es dürfen ausschließlich Sattel- und Pultdächer errichtet werden.

Dachneigung

- Satteldächer : maximal 25°
Pultdächer : 3° bis maximal 20°.

Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind nur mit roten bis rotbraunen sowie mit schwarzen Dachziegeln, -pfannen oder -steinen einzudecken.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Drahtzäune, als Edelstahlzäune sowie als Kombination aus Edelstahl und Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 2,0 m, als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte Drahtzäune zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Innerhalb des Gebietes 1 sind maximal 40 %, innerhalb des Gebietes 2 maximal 20 % und innerhalb des Gebietes 3 maximal 10 % 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 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen.

Sonstige festgesetzte Anpflanzungen sind auf die o. g. prozentuale Anpflanzpflicht anzurechnen.

Betriebsflächen im Freigelände

Betriebsflächen sind mit einer 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.

Gebiete 1 und 2

Traufhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 7,5 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.

Hinweise

Baugrunduntersuchungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen, da mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Bodenschutz

Sollten sich während der Baumaßnahmen, die in das Erdreich eingreifen, sensorische Auffälligkeiten ergeben, dann ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5 hiervon umgehend zu informieren.

Der Bodenschutzbehörde des Landkreises ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf 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, 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 Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Versorgungsleitungen

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen (Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,3 m) für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

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 fernzuhalten.

Vorschlagsliste I

- 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

- (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

- Alnus cordata (Italienische Erle)
- Corylus columna (Baumhasel)
- Fraxinus excelsior ‚Westhof’s Glorie‘ (Esche ‚Westhof’s Glorie‘)
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata ‚Rancho‘ (Winter-Linde ‚Rancho‘)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.2012

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 22.10.2012 bis 23.11.2012

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 27.11.2012

28.11.2012

Datum

gez. Hartmann, Bürgermeister

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Juli 2012

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

10.12.2012

Datum

gez. Hartmann, Bürgermeister

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509

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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010, GVBl. I S. 119

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46