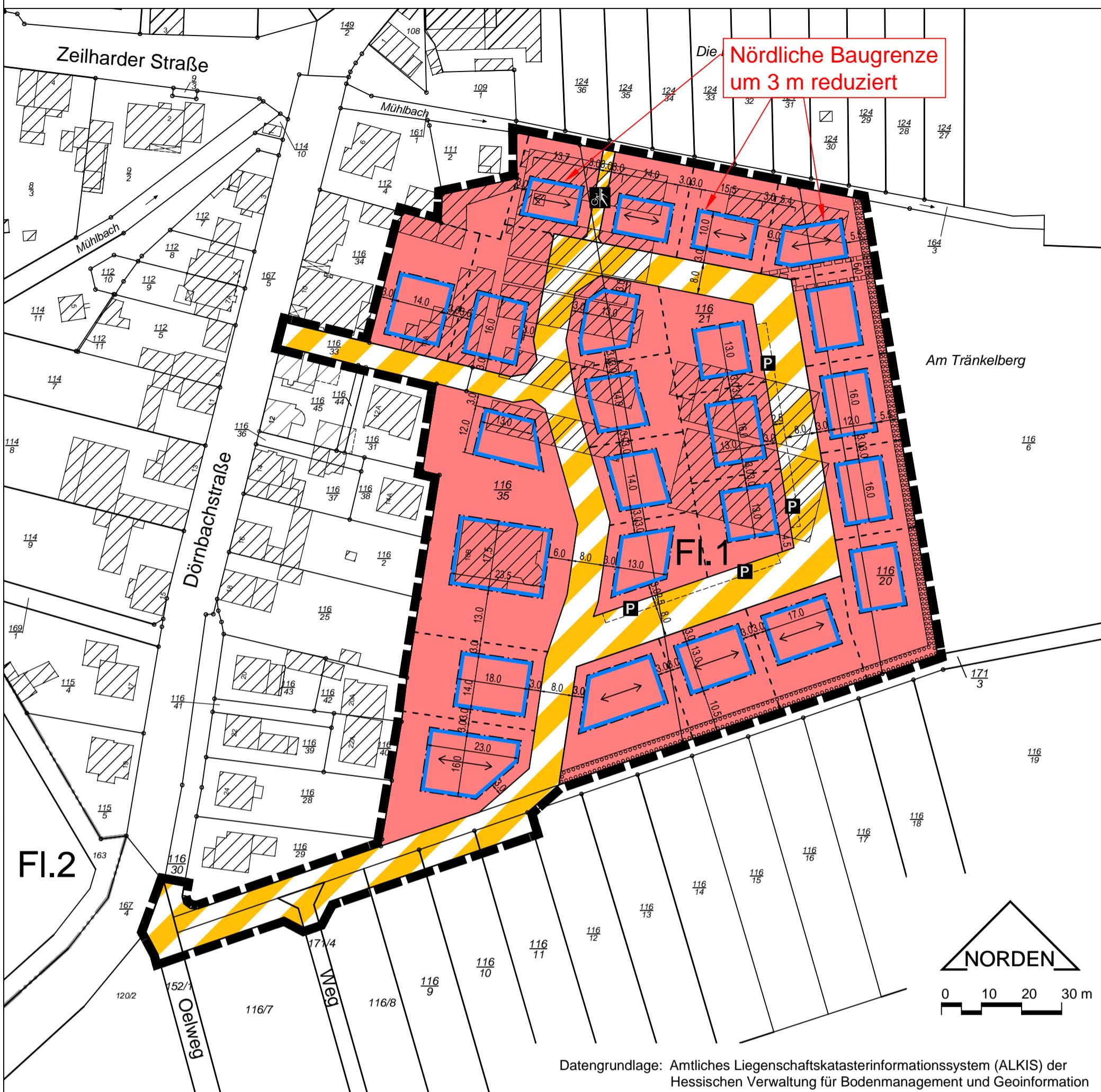


# Stadt Reinheim, Stadtteil Georgenhausen

# Bebauungsplan „Am Tränkelberg“



## Zeichenerklärung

Festsetzungen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Tempo - 30 - Zone
	Fläche für Leitungsbreite zugunsten der Stadt Reinheim
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad-/Fußweg
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung
	Fläche für Anpflanzungen

Hinweise	
	Bestehende Gebäude lt. Kataster
	Geplante Grundstücksgrenze
	Möglicher öffentlicher Parkplatz

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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 06.06.2018, GVBl. I S. 198

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise:  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf die Oberkante der in der Mitte des jeweiligen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:  
Je Einzel- und je Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### Hauptfirstrichtung

Von der im Planbild festgesetzten Hauptfirstrichtung darf um bis zu 5° abweichen werden.

### Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zur jeweils an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - bis zu einer Tiefe von 15 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig. Dabei darf die Länge der Garagen, die innerhalb der Abstandsflächen i. S. d. § 6 HBO errichtet werden, 8 m nicht überschreiten. Zudem ist in Verbindung mit einer Grenzgarage ein Abstell- Raum mit einem Brutto-Rauminhalt von maximal 30 m³ zulässig, wobei dieser zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten ist.

Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die bis zu einer Tiefe von 10 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig. Dabei sind innerhalb dieser Grundstücksteilflächen maximal 3 Stellplätze zulässig. Die Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze erreichbar sein.

### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der maximale Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,5 m.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Vor dem Abriss sind die Gebäude auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Je Gebäude ist ein Quartierstein oder ein Quartierstein - Dachziegel für Fledermäuse sowie für Vögel ein Niststein für die Hauswand oder ein Niststein - Dachziegel anzubringen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

### Dachform

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit Flach- oder Pultdach errichtet werden.  
Erker dürfen mit einem Flachdach errichtet werden.

### Dachfarbe

Es sind ausschließlich rote und graue Dacheindeckungen zulässig.

### Dachneigung

Geneigte Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 16° bis maximal 40° zulässig.

### Fassadengestaltung

Fassaden dürfen nicht mit Klinkersteinen, glasiertem Ziegelmauerwerk oder sonstigen spiegelnden Materialien errichtet werden.

### Höhe traufseitiger Außenwände

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 6,50 m, bezogen auf die Oberkante der in der Mitte des jeweiligen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

### Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in einer Tiefe von bis zu 3 m an die jeweilige rückwärtige Grundstücksgrenze angrenzen, ist je Grundstück mindestens 1 Einzelbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden.

Darüber hinaus sind mindestens 25 % der Baugrundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind je Einzelbaum 10 m² und je Einzelrauch 2 m² anzurechnen.

Je Grundstück ist die Errichtung einer Garten- oder Gerätehütte mit einem Brutto-Rauminhalt von maximal 30 m³ zulässig.

### Drempel

Werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, sind Drempel ausgeschlossen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Holzzaun, Stabgitterzaun oder als Hecke zulässig. Bei Hecken dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze (z. B. gemäß Vorschlagsliste) verwendet werden.

Straßenseitige Einfriedungen sind unmittelbar an der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten, wobei eine Höhe von maximal 1,5 m zulässig ist. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Je Grundstück sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in einer Tiefe von bis zu 5 m an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzen, zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

Der flächige Einbau von Schotter, Split, Mineralstoff oder Kies bzw. von losen Material- oder Steinschüttungen sind im Bereich der vorgenannten Grundstücksfreiflächen unzulässig.

### Regenwassernutzung

Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Regenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zu verwenden.  
Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Überlauf dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

## Hinweise

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-III des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

### Bodendenkmäler

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 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 schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Baurbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betroffenen entsprechend zu belehren.

### Dachbegrünung

Flachdächer sollten begrünt werden.

### Fassadenbegrünung

Hausfassaden sollten begrünt werden.

### Grundstücksfreiflächen

Teilbereiche der Grundstücksfreiflächen sollten als Blumenwiese, als Blühstreifen für Insekten oder für die Anlage eines Gartenteichs vorgesehen werden.

### Vorsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

- (B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sander-Buche)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldbüsen)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Hippophaë rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Malus spec. (Apfel)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
- Prunus spinosa (Schielehe)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum

### Anlagen zur Speicherung von Solarstrom

Die Errichtung von zentralen Anlagen oder von dezentralen Einzelanlagen zur Speicherung von Solarstrom sind im Bebauungsgebiet gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchten verwendet werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse wenig irritieren bzw. deren Orientierung erschweren. Zu verwenden sind möglichst warm-weiß getönte Lampen (z. B. LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von maximal 4.100 K).

Teilbereiche der Grundstücksfreiflächen sollten als Blühwiese, als Blühstreifen für Insekten bzw. für die Anlage eines Gartengrundstücks vorgesehen werden. Zu dem sollten Insektenhotels eingerichtet werden.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2020

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ... bis ... mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

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

Datum \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am ... beschlossenen Bebauungsplan „Am Tränkelberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Reinheim.

Datum \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Juli 2020

### Bekanntmachung

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

Datum \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### Übersichtskarte

