

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 und § 9 (6) BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kita und Sporthalle
- Fläche für Sport- und Spielanlagen

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 9 (6) BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Wald
- Private Grünfläche - Kleingarten

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung x.x.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Maßnahme gemäß Nummer.

1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Aufhebung der Satzung Bebauungsplan Nr. 1.06 "In den Hasengärten"

Erklärung der Nutzungsschablone

Z	
GRZ	GFZ
Bauweise	TH

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO, § 91 HBO)

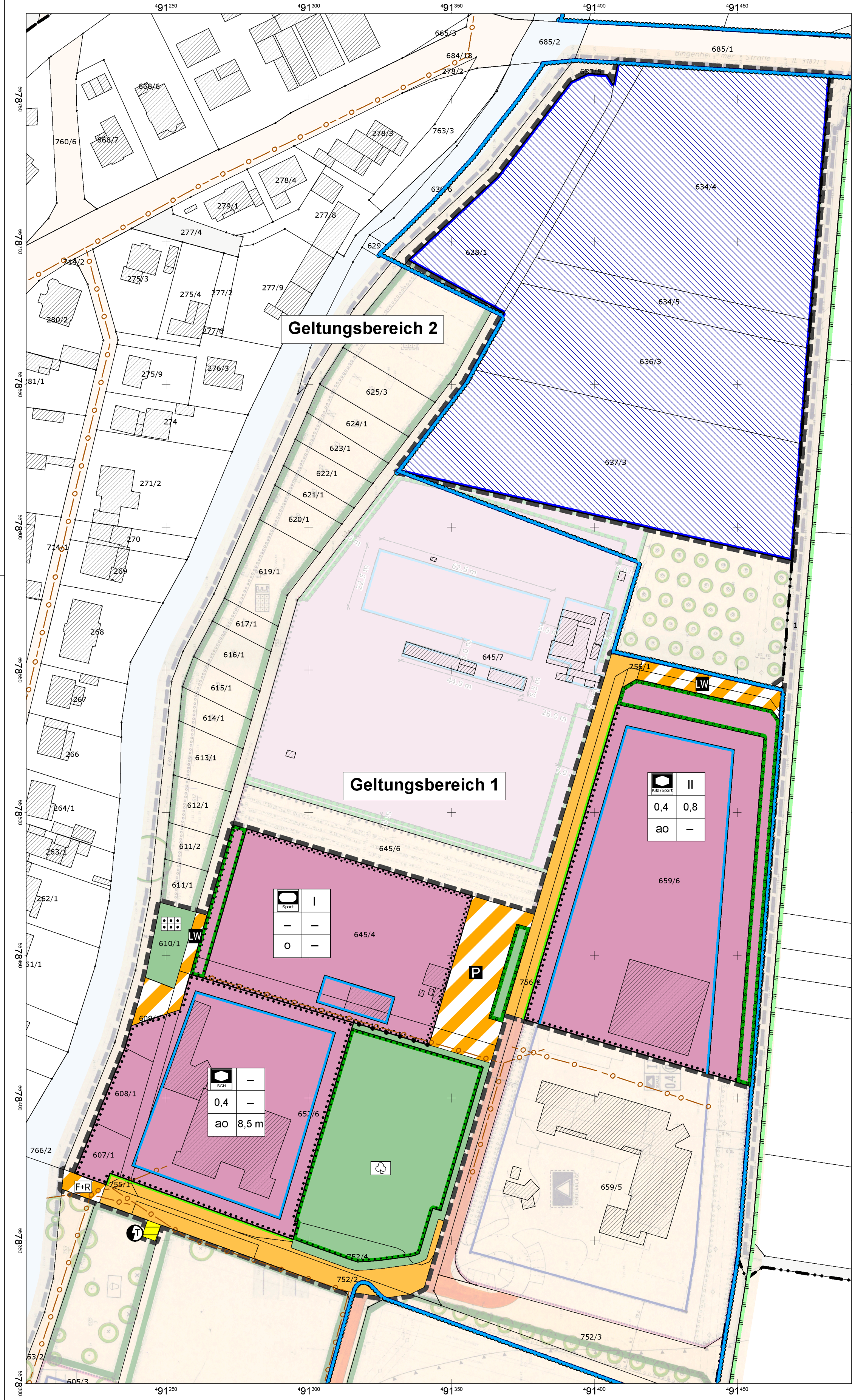
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Maximale Höhe der Traufhöhe über dem Bezugspunkt

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB
- ao Abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB mit besonderer Gebäudeanlage

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie



2. Textliche Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf:

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Zweckbestimmung: Bürgerhaus:
Die Fläche dient der Unterbringung eines Bürgerhauses für soziale und kulturelle Zwecke.
Zweckbestimmung: Kita/Sport:
Die Fläche dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie ergänzenden Gebäuden und Einrichtungen für Sport und Spiel.
Untergeordnet sind auch schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.
Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen:
Die Fläche dient allgemein der Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen für Sport und Spiel.
Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist zusätzlich ein Vereinsheim zulässig.
Allgemein sind in allen Flächen alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig, welche dem jeweiligen Zweck dienen.
Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Höhenbezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist allgemein eine Bezugshöhe von 121,90 m ü. NN.
Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.

2.2.2 Maximal zulässige Traufhöhe (TH):
Die zulässigen Traufhöhen (TH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußbodens des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundfläche:

Die zulässige Grundfläche ist zeichnerisch mit einer Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der unter Punkt 2.6 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.4 Bauweise:

In abweichender offener Bauweise beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 65 m. Im übrigen gelten die Regelungen gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die allgemeinen Regelungen des § 23 BauNVO gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche.

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und sonstige baulichen Anlagen, welche gemäß HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.7 Grundstücksfreiflächen:

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

3. Sonstige textliche Festsetzungen:

3.1 Private Grünfläche - Kleingarten: Zulässige bauliche Nutzung:

3.1.1 Lauben:

Es sind ausschließlich Lauben zulässig, deren umbauter Raum einschließlich Freisitz 40 m³ nicht überschreitet. Die Laube darf in ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Der Einbau von Schlafstellen, Feuerstellen und Abortanlagen ist nicht zulässig. Die Anordnung auf dem Grundstück ist so vorzusehen, dass eine ausreichende Besonnung benachbarter Grundstücksteile gesichert bleibt.
Maximale Traufhöhe: 2,20 m. Maximale Firsthöhe: 3,40 m.
Dachformen: Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Dachneigung: 15° bis maximal 30°.
Zulässige Dacheindeckung: Ziegel, kleinformatige Faserzementwellplatten, Kurzwellplatten und Bitumenschindeln.
Zulässige Farben: Erdbraun, gedeckte Rot- oder Grautöne.

3.1.2 Gewächshäuser:

Kleingewächshäuser sind zulässig. Das Gesamttraumvolumen von Gartenlaube, überdachten Freisitz und Gewächshaus darf 50 m³ je Garten nicht überschreiten.

3.1.3 Sonstige Nebenanlagen:

Sonstige Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn diese für die Bewirtschaftung des Kleingartens zwingend notwendig sind, wie z.B. Wasserversammlbehälter.

3.1.4 Einfriedungen:

Einfriedungen innerhalb der Eigentümer-Kleingartenanlage zur Abgrenzung der Einzelgrundstücke gegeneinander sind zulässig als max. 1,20 m hohe grüne Maschendrahtzäune oder als lebende Hecken mit max. 1,00 m Höhe. Betonsockel sind unzulässig.

Als äußere Einfriedung ist ein max. 1,50 m hoher Maschendraht- oder senkrechter Holzlatenzäun an Holz- oder Metallpfosten zulässig. Betonsockel sind unzulässig.

3.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:

- Allgemein Stützmauern sowie Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen.

- Innerhalb der Pflanzfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Sport- und Spiel sind zwei Zufahrten/Zuwegungen bis zu einer Breite von jeweils bis zu 3,0 m zulässig.

3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Für die mit Nummer A1 gekennzeichneten Flächen:

Entwicklungsziel: Extensives Grünland (Mähwiese).
Maßnahmen und Bewirtschaftungsregeln: Die Fläche dient der Entwicklung einer artenreichen Mähwiese. Hierzu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zweischnürige Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 1. September.

- Keine Düngung, keine Kalkung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

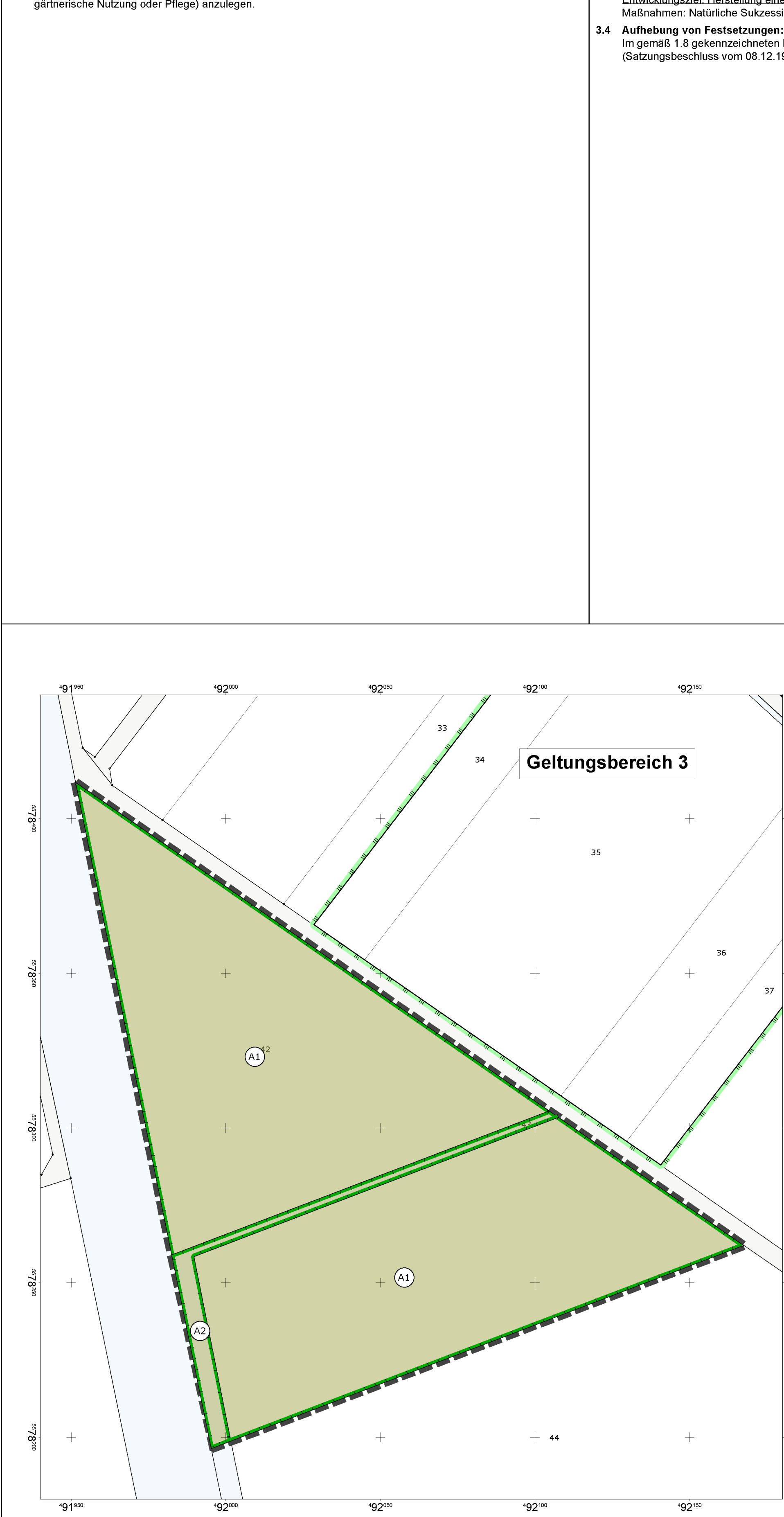
- Keine Beweidung.

Für die mit Nummer A2 gekennzeichneten Flächen:

Entwicklungsziel: Herstellung eines naturnahen Uferandstreifens.
Maßnahmen: Natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen zur Unterstützung und Sicherung des Entwicklungsziels.

3.4 Aufhebung von Festsetzungen:

Im gemäß 1.8 gekennzeichneten Bereich werden die Satzung Bebauungsplan Nr. 1.06 "In den Hasengärten" (Satzungsbeschluss vom 08.12.1992) und alle damit begründeten Festsetzungen aufgehoben.



4. Hinweise

4.1 Erarbeiten:

Wenn bei Erarbeiten Bodenkundener bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

4.2 Niederschlagswasser:

Teilungsbereich 1 befindet sich in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (WSG-ID 440-084) sowie in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088).

Teilungsbereich 2 befindet sich in der quantitativen Schutzzone D und der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085) sowie in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088). Die geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4.4 Altlasten/Bodenkontaminationen:

Altlasten oder Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet 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.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Pflanzverordnung (PflanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

5. Verfahrensvermerk

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am xx.xx.20xx. den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.06 "In den Hasengärten" - 2. Änderung gefasst.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom tt.mm.20jj bis tt.mm.20jj als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom tt.mm.20jj bis tt.mm.20jj durchgeführt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mm.20jj wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom tt.mm.20jj bis tt.mm.20jj beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mm.20jj wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom tt.mm.20jj bis tt.mm.20jj öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim
Bebauungsplan Nr. 1.06 "In den Hasengärten" - 2. Änderung
im Stadtteil Reichelsheim

Exemplar der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) BauGB

Planfassung:	März 2026	Datum:	31.03.2026
Bearbeitung:	A. Zettl	Projekt-Nr.:	
GIS/CAD: P. Wasmus / A. Zettl			
Planungsbüro Zettl Stühling 30 35394 Gießen Tel.: 0641 49410-349 Fax.: 0641 49410-350 email: zettl@planungsbuero-zettl.de internet: www.planungsbuero-zettl.de			

Planungsbüro Zettl
Fachbereich: Landschaftsplanung, Geoinformatik