



Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO Nr.
Magistrat	08	26.05.2026	16	M- 57/2026
Stadtverordnetenversammlung	02	11.06.2026	12	S- 24/26
Ausschuss <input type="checkbox"/> Sozial-Kultur-Sport <input type="checkbox"/> Haupt-Finanz-Wirtschaft <input type="checkbox"/> Infrastruktur-Stadtentwicklung- Landwirtschaft-Umwelt				

BETREFF

Satzung nach §34 (4) BauGB

Erweiterung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung „Flur 3, Flurstück 184/4“ im Stadtteil Blofeld

SACHVERHALT

Die ehemalige Reitanlage in Blofeld steht seit mehreren Jahren leer. Das Grundstück wurde veräußert und der neue Eigentümer möchte die bestehenden Gebäude künftig einer geordneten und verträglichen Nutzung zuführen. Gedacht ist dabei insbesondere an Stellplätze sowie Lagerflächen für Wohnwagen, Landmaschinen und Fahrzeuge.

Durch die Lage im Außenbereich nach §35 BauGB besteht für die geplante Umnutzung kein Baurecht.

Der nördliche Teil des Grundstückes Gemarkung Blofeld, Flur 3, Flurstück 184/4 wurde 2017 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit der Innenbereichssatzung „Flur 3, Flurstück 184/4“ einbezogen. In diesem Bereich ist es derzeit bereits möglich eine Wohnbebauung zu errichten.

Zur Schaffung von Baurecht für die Umnutzung der bestehenden Gebäude der Reitanlage kann die bestehende Innenbereichssatzung „Flur 3, Flurstück 184/4“ erweitert werden. Der neue Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Blofeld, Flur 3, Flurstücke 183, 184/4 und 185/7.

Mit dem Grundstückseigentümer ist ein Vertrag zur Erstellung einer Satzung nach §34(4) BauGB abzuschließen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inkl. aller erforderlichen Gutachten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Für die Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung nach §34(4) BauGB ist ein Aufstellbeschluss zu fassen.



BESCHLUSSVORSCHLAG

- A) Der Magistrat wird beauftragt mit dem Grundstückseigentümer der Grundstücke Gemarkung Blofeld, Flur 3, Flurstück 183, 184/4 und 185/7 einen Vertrag zur Erstellung einer Satzung nach §34(4) BauGB abzuschließen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Grundstückseigentümer.
- B) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung der Innenbereichssatzung nach §34(4) BauGB „Flur 3, Flurstück 184/4“. Die Grundstücke Gemarkung Blofeld, Flur 3, Flurstücke 183, 184/4 und 185/7 sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Blofeld einbezogen werden.

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für die Umnutzung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Reitanlage für nicht störendes Gewerbe (z.B. Stellplätze, Lagerflächen für Wohnwagen, Landmaschinen und Fahrzeuge und dgl.).

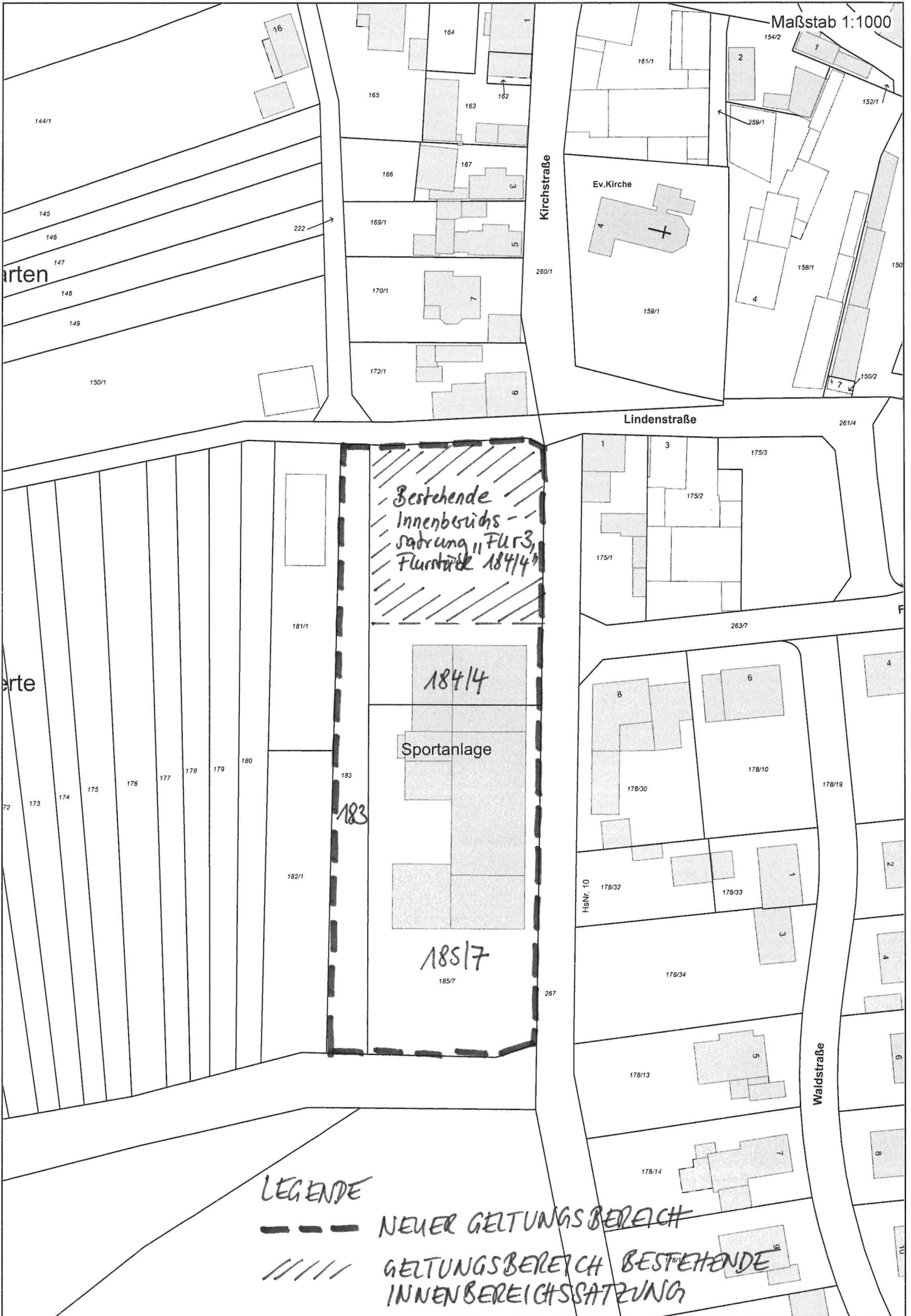
Der Magistrat wird beauftragt das Bauleitplanverfahren einzuleiten und die notwendigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Reichelsheim, den 22.05.2026

Name - Abteilung: Petra Klöppel, Bauverwaltung

Unterschrift

Maßstab 1:1000



LEGENDE

--- NEUER GELTUNGSBEREICH

////// GELTUNGSBEREICH BESTEHENDE INNENBEREICHSSATZUNG

5. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **10.10.2016** die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.08.2017** im Stadtkurier Reichelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom **August 2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **29.08.2017** bis **29.09.2017** beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom **August 2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **29.08.2017** bis **29.09.2017** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Reichelsheim hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **26.10.2017** die Innenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Oktober 2017** beschlossen.

13. NOV. 2017

Reichelsheim, den

Bisdorfer
Bürgermeister



6. Ausgefertigt

13. NOV. 2017

Reichelsheim, den

Bisdorfer
Bürgermeister



Der Beschluss der Innenbereichssatzung wurde am 17.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

05.12.2017

Reichelsheim, den

Bisdorfer
Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim Innenbereichssatzung "Flur 3, Flurstück 184/4" im Stadtteil Blofeld



AUSFERTIGUNG

Planfassung: Oktober 2017	Datum: 07.11.2017
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karte-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35394 Gießen

Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

INNENBELECHTSATZUNG Flur 3, Flurstück 184/4

1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)



Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen.

Baugrenze
Baulinie

Für die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegende Fläche wird festgesetzt:

- Maximal zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO: 580 m²
- Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen: 10,0 m über dem Bezugspunkt
- Maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen: 6,5 m über dem Bezugspunkt
- Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: Sattel- und Walmdächer
- Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 15° bis 45°

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittels das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück.

Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude sowie für Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer mit Dachneigungen unter 15° zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig. Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2. Nachrichtliche Darstellungen

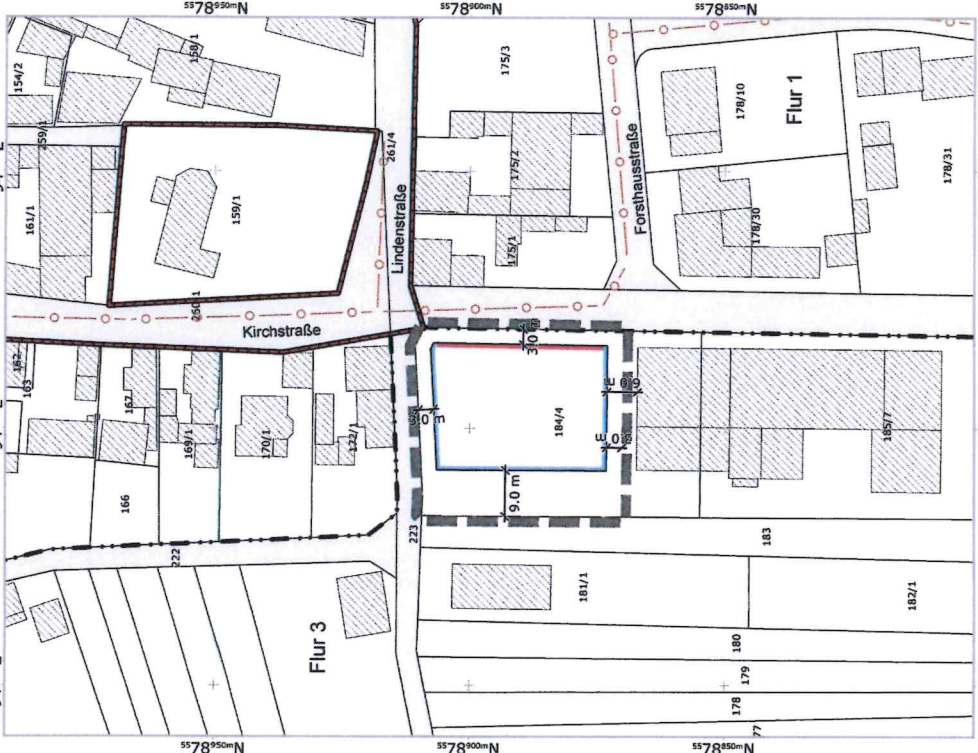
- Vorhandener Abwasserkanal
- Gesamtanlage gemäß Denkmalschutzgesetz
- Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Daten der Liegenschaftskarte
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

3. Hinweise

- 3.1 Erdarbeiten
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Weiterkreises zu melden. Weiterhin kann im Plangebiet Bergbau umgegangen sein. Daher ist bei Erdarbeiten allen Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.
- 3.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.3 Wasserwirtschaft
Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Zone D und der qualitativen Zone IV des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085) und in der qualitativen Schutzzone 1 des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088). Die geltenden Verbote in der genannten Verordnungen sind zu beachten.
- 3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet 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 Polizeiensteinstelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.5 Artenschutz
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Für den Erhalt und die Entwicklung der örtlichen Tierwelt wird das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angeregt.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.



Übersichtskarte 1 : 25.000



Maßstab 1:1.000

