

## Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der **Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), § 34 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, § 91 der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378) und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim in ihrer Sitzung am die folgende Satzung beschlossen.

### Satzung der Stadt Reichelsheim zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Alte Gasse“ in den Stadtteil Dorn-Assenheim

#### § 1

##### Geltungsbereich

Diese Satzung ergänzt den bebauten Stadtteil von Dorn-Assenheim um das Flurstück 440/4 in Flur 1 der Gemarkung Dorn-Assenheim, in der durch Zeichnung festgelegten Weise. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Einbeziehung der Fläche

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Dorn-Assenheim einbezogen.

#### § 3

##### Festsetzungen

Für die in § 2 genannte Fläche werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

**a) Art der zulässigen Nutzung**

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**b) Maß der baulichen Nutzung**

Zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß: II

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,6

Eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10 m dürfen nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die Fahrbahnmitte von der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche der Alten Gasse

festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**c) Bauweise**

Die überbaubare Fläche ist gemäß der Darstellung in der beigefügten Karte durch Baugrenzen bestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**d) Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Als Dachform des Hauptgebäudes ist ein Sattel- oder Walmdach zulässig.

Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf 25 bis 48° betragen.

Für untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen sind auch Pult-, Sattel- und Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 25° zulässig.

**e) Landschaftsplanung**

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterauffüllungen mit mehr als 1qm sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

**Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

§ 4

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in Natur und Landschaft nach §15 ff BNatSchG**

Die durch die Satzung vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben nach hessischer Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 ein bilanziertes Ausgleichsdefizit von 13.680 Wertpunkten. Dieses Defizit wird in Form einer Ersatzgeldzahlung durch den Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Dorn-Assenheim, Flur 1, Flurstück 440/4 (Alte Gasse 18) ausgeglichen. Der derzeitige Wert eines Biotopwertpunktes beträgt 0,66 Euro. Die Zahlung des Ersatzgeldes ist nach Satzungsbeschluss fällig. Hiernach ergeht ein gesonderter Bescheid durch die untere Naturschutzbehörde.

§ 5

**Verfahren**

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung einer Satzung am 18.07.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom

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

Reichelsheim, den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Reichelsheim, den

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtskräftig.

Reichelsheim, den