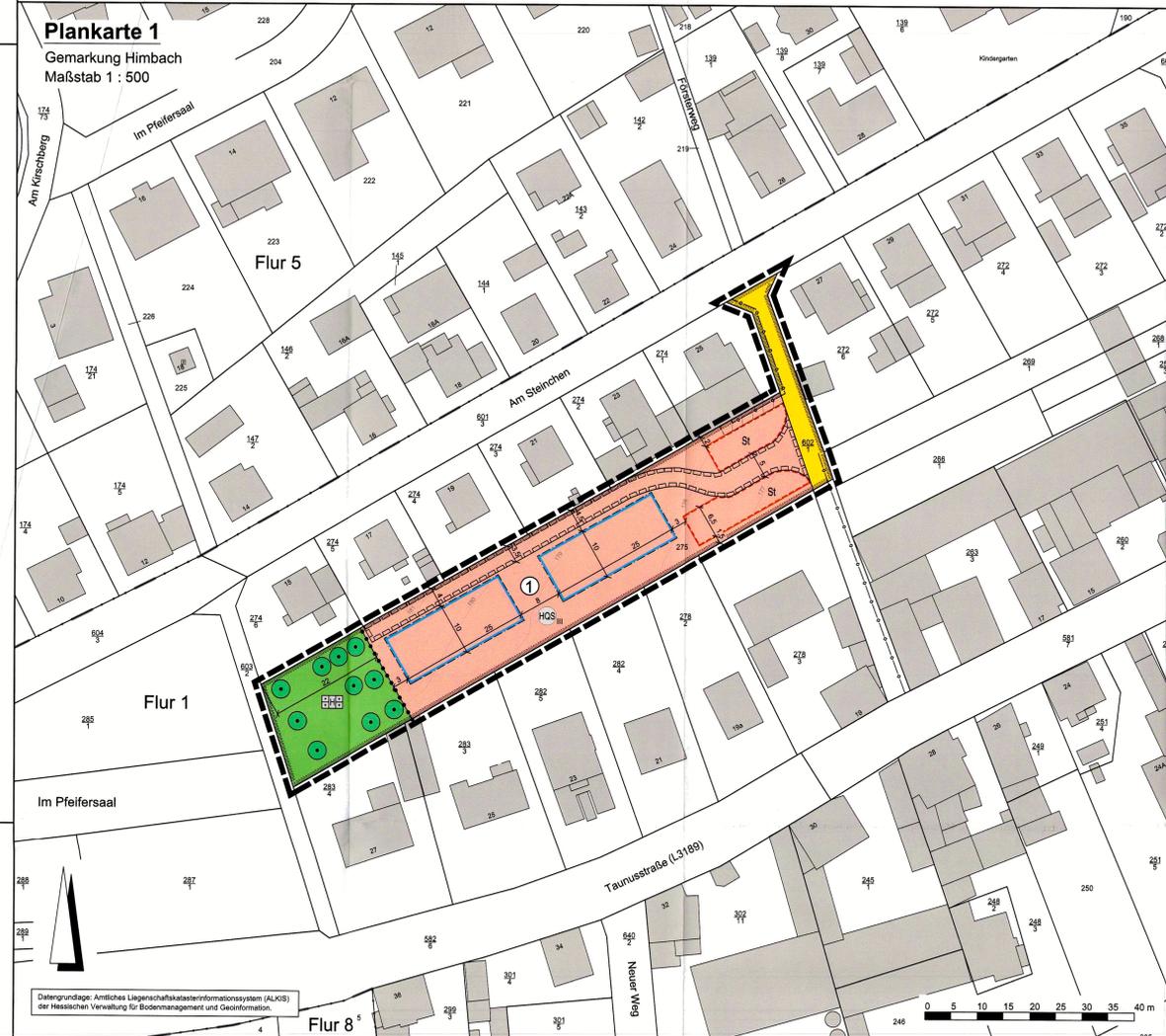


Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach

Bebauungsplan "Im Pfeifersaal"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 874),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 1
 275
 Flurnummer
 Flurstücknummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschosflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH Traufhöhe
 FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Hausgarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung; Heilquellenschutzgebiet mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
 Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 Pkw-Stellplätze
 Mit Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

Nachrichtliche Übernahme

0,4 kV-Stromkabel, abschnittsweise mit Schutz- und Arbeitsstreifenbereich (nicht eingemessen)

Nutzungscharakteristika

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	FH	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	9,5 m	a	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstandene Geländeoberfläche, am festgelegten Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtraufe. Die festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Baulinie.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Länge von 10 m nicht überschreiten dürfen; bei Doppelhäusern ist eine Länge von maximal 20 m zulässig.
1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weiche Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.
1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bereich der vorhandenen lösligen Streuobstbestände sind an geeigneter Stelle insgesamt 10 bewährte hochstammige Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind hochstammige Obstbaum regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Südkirsche). Die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Streuobstuntypische Gehölze sind zu entfernen. Das vorhandene Grünland ist extensiv im Rahmen einer Mäh- oder Weidenutzung zu pflegen. Die bestehenden Totholzhaufen sind zu erhalten.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Belastung der Flächen mit Fahrrechten erfolgt zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Auf den mit Fahrrechten zu belastenden Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig.
1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 38° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 2.1.2 Zur Dachbedeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von sonstigen Materialien zur Dachbedeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 2.4.2 Stein-, Kies-, Spill- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spitzwitterschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünt Dachflächen ist in Zisternen mit mindestens 4 m³ Nutzvolumen je Wohngebäude zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung
 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksame Fassung.
4.2 Verkehrliche Erschließung
 Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend der Gemeindestraße Am Steinchen über den östlich an das Plangebiet angrenzenden befestigten Erschließungsweg. Eine Zufahrt oder Abfahrt auf die Landstraße L 3189 über den Erschließungsweg ist unzulässig und durch die Umsetzung geeigneter verkehrstechnischer Maßnahmen für die Allgemeinheit auszuschließen.
4.3 Heilquellenschutzgebiet
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone III des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.
4.4 Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (essenArchologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
4.5 Verwertung von Niederschlagswasser
 4.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WWG).
 4.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
4.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen
 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.7.1 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 4.7.2 Bei Abriss- und Umbauarbeiten sind die betroffenen Bereiche durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen (ganzjährig) sowie auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln (im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
 4.7.3 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gefährdeter Vogel- und Fledermausarten sind geeignete Vogel- und Fledermauskästen anzubringen. Hierbei sind mindestens sieben geeignete Vogelkästen und mindestens fünf Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes an Bäumen oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Auf der externen Ausgleichsfläche (Plankarte 2) sind mindestens 13 Vogelkästen und fünf Fledermauskästen an den Obstbäumen anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Pinus avium - Vogelmirke
 Pinus pedunculata - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus arifolius - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Cornus sanguinea - Roter Haintriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Eumunium europaea - Pfaffenblütchen
 Frangula alnus - Faulbaum
 Genista tinctoria - Färbeginster
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Lonicera caerulea - Heckenrose

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
 Calluna vulgaris - Heidekraut
 Cheimoneiles div. spec. - Zierquinte
 Cornus florida - Blumenhaintriegel
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Deutzia div. spec. - Deutzie
 Forsythia x intermedia - Forsythie
 Hamamelis mollis - Zaubernuss
 Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
 Clematis vitacea - Wald-Rebe
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
 Lonicera nigra - Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
 Magnolia div. spec. - Magnolie
 Malus div. spec. - Zierapfel
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. - Rosen
 Spiraea div. spec. - Spiere
 Weigela div. spec. - Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 22.06.2021
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.07.2021
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.07.2021
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.07.2021
 27.08.2021
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.07.2021

Ausfertigervermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverfahren eingehalten worden sind.

Limeshain, den 01.08.2022

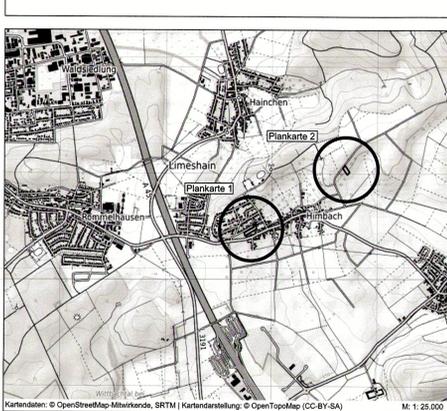
 Bürgermeister 1. Beigordnete

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 03.08.2022

Limeshain, den 04.08.2022

 Bürgermeister 1. Beigordnete

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach Bebauungsplan "Im Pfeifersaal"



PLANUNGSBÜRO FISCHER | Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 19.03.2021
 01.06.2021
 21.06.2022

Satzung

Projektleitung: Böttger / Adler
 CAD: Böttger
 Maßstab: 1:500
 Projektnummer: 225720