Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In dem als "Mischgebiet (MI)" gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereich, sind nach § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Grundsätzlich sollen in dem Mischgebiet keine Flächen für Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die bauliche Anlage die maximale Höhe wie folgt festgesetzt:

.. Traufhöhe (TH) bei I Geschoß

max. 4,5 m;

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG **VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen).
- Auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:
 - Pflege der Streuobstwiesen;
 - Mahd der Wiese 1 x jährlich ab Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes;
 - Verbot von Biozideinsatz und Düngung;
 - regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 8 Jahre;
 - Aufhängen von Nistkästen an jedem 5. Obstbaum.
 - Herstellen einer Flutmulde Hainchen Flur 8, Parz. 104/0:

Die Flutmulde soll sich am historischen (= natürlichen) Flutmuldenrelief orientieren. Die Flutmulde ist 1 x jährlich im Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

DACHGESTALTUNG

In dem Baugebiet sind für die Gebäude Satteldächer und Walmdächer zulässig. Ein Dachausbau mit Drempel (bis max. 0,80 m) ist zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu ½ der Dachtraufe beträgt.

BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN In dem Baugebiet ist mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel, mit 15 cm Mindestabstand zum Boden oder lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu begrünen.

Kompensationsfläche Gemarkung Hainchen Flur 8 Parzelle 104 Anlage einer Flutmulde auf derz. Grünland

Abbildung verkleinert auf 1 : 5.000

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BODENFUNDE

ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Bodendenkmale sind gemäß § 20 HDSchG zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, sind die Fundmeldungen an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, an die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder an den Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain zu richten.

ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN

Anzeigepflichtige Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Gemeinde Limeshain, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Okt. 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

11. ERDAUSHUB

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind im Plangebiet wieder einzubauen.

BRANDSCHUTZ

1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 I / min.

Diese Löschwassermenge muss mind. für eine Löschzeit von 2 Std. zur Ver-

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

2. Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" - DVGW Regelwerk W 331/I-IV - einzuhalten.

Überflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

3. Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster-Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Hess. Wassergesetz -

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Büdin sen

(Zimmer) (Unterschrift) Amt für Bodenmanagement

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain am 15.11.2005 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den Niddertal-Nachrichten Nr. 46 vom 18.11.2005.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 28.11.2005 bis einschließlich 30.12.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in den Niddertal-Nachrichten Nr. 46 vom 18.11.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 15.11.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddertal-Nachrichten Nr. 46 vom 18.11.2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 28.11.2005 bis einschl. 30.12.2005.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 21.03.2006 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.



2 B. APR. 2006 (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

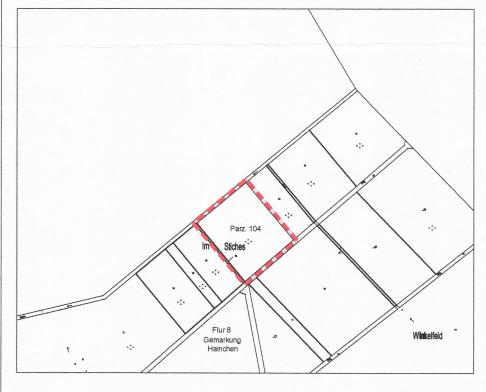
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in den Niddertal-Nachrichten Nr.1.7 vom 28.04.2006

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Limeshain

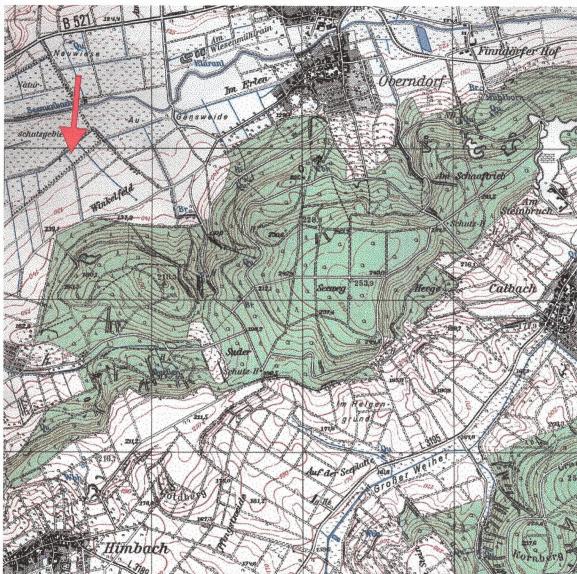


2 6. APR. 2006 (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister



Die Konstruktion der Flutmulde ist dem Kompensationskonzept der Gemeinde Limeshain zu entnehmen

Lage im Raum 1: 25.000



Die Mäusäcker

Planzeichen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl 0,3

SD

ART DER BAULICHEN NUTZUNG Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Satteldach / Walmdach

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen

Schutzpflanzung

(standorttyp. einheim. Laubgehöze)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

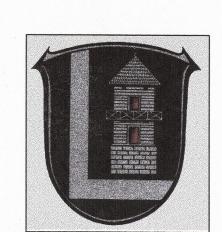
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Streuobstwiese

Anpflanzen von 2 Speierlingen und Abriss einer Hütte Erhaltung von hochstämmigen Obstbäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

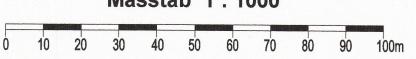
SONSTIGE PLANZEICHEN

Gemeinde Limeshain **OT Hainchen**



Bebauungsplan "Die Mäusäcker"

Masstab 1:1000



Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318 Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Maßstab	Planungsstand	Datum	6
R.G. ESW	Wei	1:1.000	Satzung	März 2006	