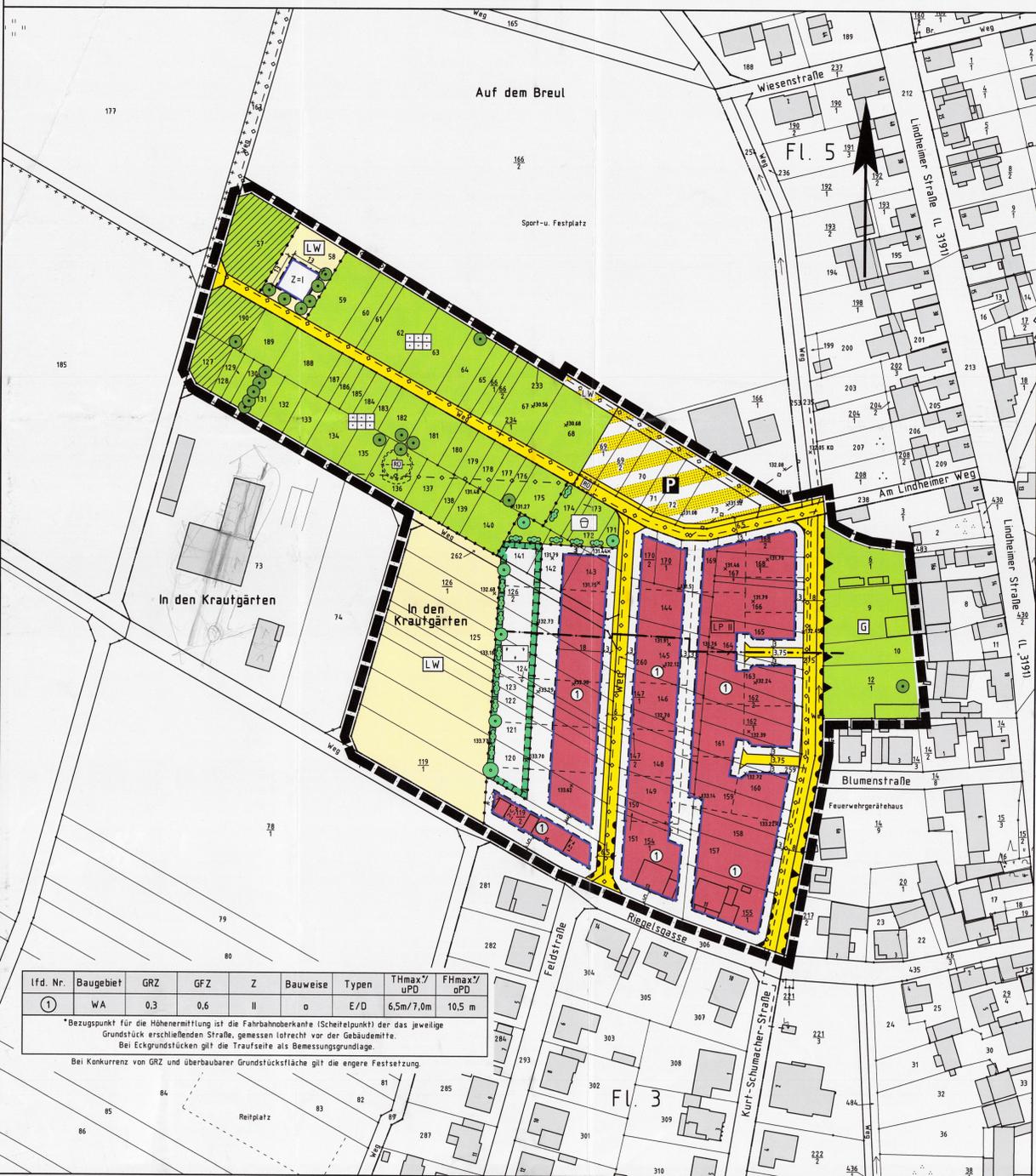


Gemeinde Limeshain, Ortsteil Hainchen

Bebauungsplan "In den Krautgärten"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 5
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 70
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ
- 1.2.2.2 GRZ
- 1.2.2.3 Z
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angegebenen Bezugspunkt
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe / unterer Pultdachabschluss
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe / oberer Pultdachabschluss
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 E/D
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Öffentliche Parkfläche
- 1.2.4.3.2 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.4.2 Einfahrt
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- 1.2.5.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleingärten
- 1.2.5.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gärten
- 1.2.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 1.2.6.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland, vgl. A 2.7
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.7.3 Anpflanzung von Laubsträuchern
- 1.2.7.4 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Ver- und Entsorgungsteilungen (unverbindlich, Lage nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.4 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.8.5 Regenüberlauf
- 1.2.8.6 Höhenpunkt in m ü NN
- 1.2.8.7 Bedingte Freihaltezone, vgl. B 4.4
- 1.2.8.8 20 kV-Kabel der OVAG (Lage unverbindlich)
- 1.2.8.9 Abgrenzung Wertepelbereich, vgl. A 2.8

2 Textliche Festsetzungen

A - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- A 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - A 2.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - A 2.1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.
- A 2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrhohberkante (Schwellenkante) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.
- A 2.3 **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - A 2.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand beträgt 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Höchstens 50% der Länge des Straßenschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.
 - A 2.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO:

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Pro Garten ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderecke (Eingangseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtetem Freisitz von max. 30 m² zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttoruminhalt).

- A 2.4 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- A 2.5 **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz: Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche dient dem Wohngebiet als Spiel- und Kommunikationsfläche. Hier sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 7).
- A 2.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdrücker Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

- A 2.7 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Fläche ist als Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen. Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig im Dreiecksverband anzulegen (pro Symbol mind. 5 Sträucher). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Anpflanzung von kleinblütigen Laubbäumen erfolgt gemäß Plankarte. Zur Artenauswahl und Pflanzqualität vgl. Ziffer 7.
- A 2.8 **Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Nördlich der in der Plankarte gekennzeichneten strichpunktierten Linie sollen Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die eine Raumbelüftung während der Zeiten mit störenden Außenaktivitäten ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile einschließlich dieser Lüftungseinrichtungen muss den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

- A 2.9 **Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a und b BauGB)**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1 bis 3 (Ziff. 2.8) zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m². Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

A 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- A 3.1 **Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

 - A 3.1.1 **Dacheinigung:** Dächer sind bei gegenüberliegenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegenüberliegende versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 25° bis 40° und bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40° auszuführen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
 - A 3.1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie beschichtete Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedekte) Dächer sind unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) werden empfohlen.
 - A 3.1.3 **Doppelhäuser:** Doppelhäuser sind in weitgehender Übereinstimmung der äußeren Gestaltung (Proportion, Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer Farbe und Struktur einheitlichen Dacheindeckung sowie soweit es die Topografie des Geländes zulässt einheitlichen Traufhöhe auszubilden.
- A 3.2 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthäcken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.
- A 3.3 **Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: dass ausschließlich offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind.

B – Kleingärten

- B 4 **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - B 4.1 **Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleingärten**

Je Garten ist eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachtetem Freisitz mit einem umbauten Raum von max. 30 m² zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttoruminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
 - B 4.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Kleingärten gilt: Die max. zulässige Ausbreite der Erschließungswege beträgt 2,5 m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise, die Seitenstreifen als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- B 4.3 **Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Für die Kleingärten gilt: Je Kleingarten ist pro angelegene 250 m² Fläche 1 bewährter Hochstammobstbaum – bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche – anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Im Übrigen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten (Ziff. 7) zulässig.
- B 4.4 **Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Nutzung und Bebauung des schraffierten Teiles der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten ist unzulässig, bis die Trasse der Ortsverwaltung Hainchen feststeht.

- B 5 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - B 5.1 **Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Für die Kleingärten gilt: Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbaueise auszuführen, ein Anstrich mit gebleichten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinstmaßstäbliche Materialien zu verwenden.
 - B 5.2 **Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Für die Kleingärten gilt: Es sind ausschließlich offene Einfriedigungen zulässig: Holzlatten in senkrechter Orientierung sowie Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen und mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 4 zu beranken.

6 Wasserrrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 6.1 **Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenbehälter an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen. Bei der Anlage von Zisternen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.**

7 Artenlisten für A und B:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H./H. 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150	Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150
Aesculus spec. - Kastanie Acer campestre - Feldahorn Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Betula pendula - Hängebirke Carpinus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Juglans regia - Walnuss Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Stieleiche Pyrus communis - Birne	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Cornus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Crataegus laevigata - Heckenkirsche Lonicera xylosteum - Wilder Rose Malus sylvestris - Wildapfel	Amelanchier div. spec. - Felsenbirne Buddleja div. spec. - Sommerflieder Buxus sempervirens - Buchsbaum Chaenomeles div. spec. - Blütenhartriegel Cornus florida - Blumenhartrie gel Cornus mas - Kornelkirsche Deutzia div. spec. - Deutzie Forsythia x intermedia - Forsythie Hamamelis mollis - Zauberbaum Hydrangea macrophylla - Hortensie

8 Kennzeichnungen und Hinweise

- 8.1 **Stellplätze**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 8.2 **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.
- 8.3 **Wasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich der zukünftigen Wasserschutzgebietszone III des Brunnen II der Gemeinde Limeshain.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 06.11.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2007 in den Niedersicht Nachrichten.
- 2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.04.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 21.04.2008 bis 02.05.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Der Planentwurf wurde an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 02.05.2008.
- 4. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.06.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 07.07.2008 bis 08.08.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2008 bis 08.08.2008 festgelegt.
- 6. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:**

Der Planentwurf wurde am 09.09.2008 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1-6.

Limeshain, den 11.09.2008

Bürgermeister

Limeshain, den 11.09.2008

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 24.01.08 / 04.03.08
25.03.08 / 13.05.08
11.06.08 / 22.08.08
09.09.2008
Bearbeitet: Schade
CAD: Roeding, Sch. Plangr.: 117 x 59 cm
Maßstab: 1 : 1.000

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Hainchen
Bebauungsplan
"In den Krautgärten"
Satzung