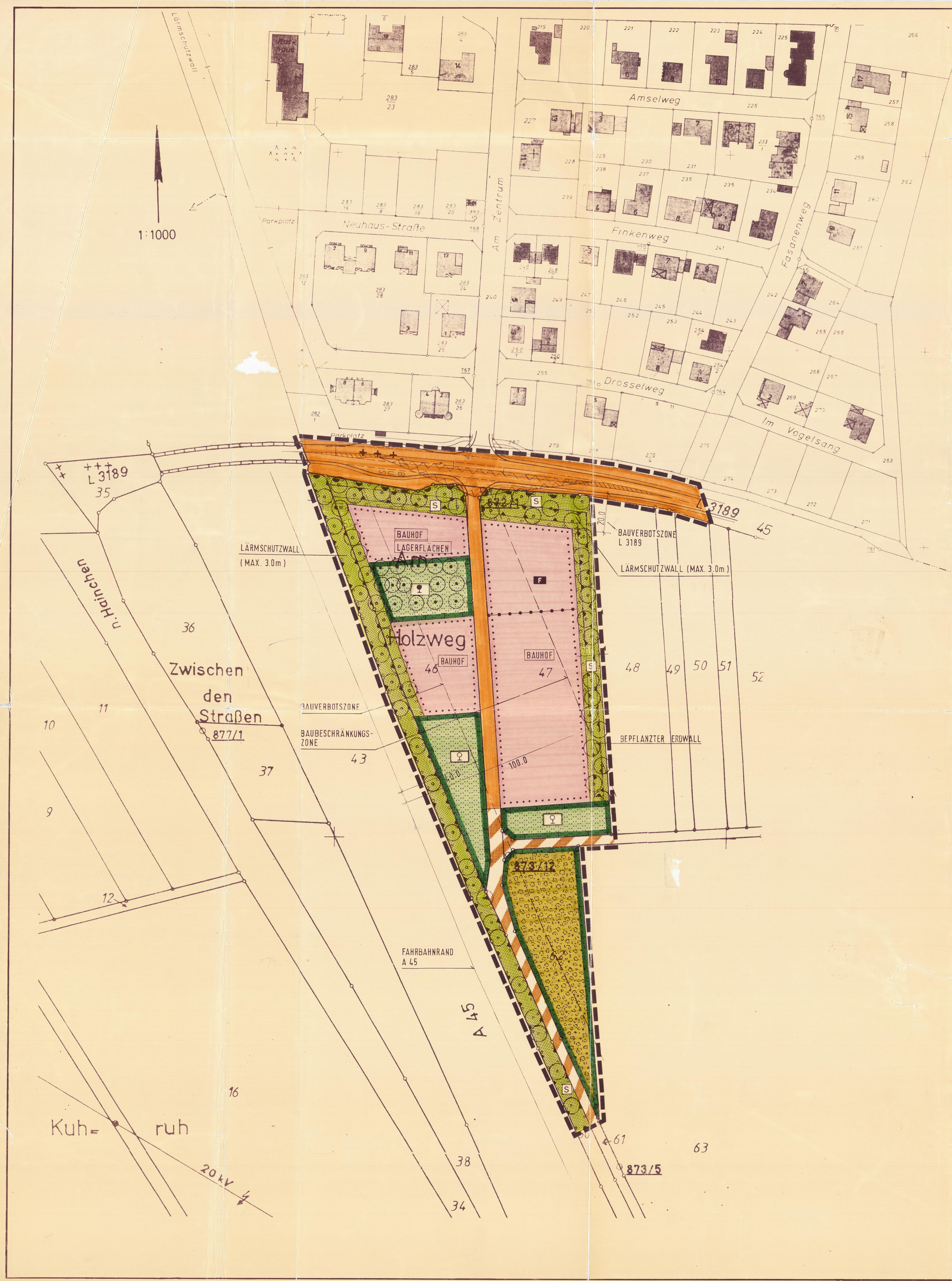




VERFAHRENSVERMERKE

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

Büdingen (Ort) 26.08.1997 (Datum)
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
im Auftrag
(Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain am 21.02.1995 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddertal-Nachrichten Nr. 10 vom 10.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 15.04.1996 bis einschl. 19.04.1996 statt.

Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in den Niddertal-Nachrichten Nr. 13 vom 29.03.1996.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 16.04.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddertal-Nachrichten Nr. 41 vom 11.10.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 21.10.1996 bis einschl. 22.11.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 18.02.1997 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Limeshain 01.09.97 (Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 8. Dezember 1997

Az.: IV/34-614 04/01-Limeshain

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag

(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte in den Niddertal-Nachrichten Nr. 51/52 vom 18.12.97.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Limeshain 06.1.98 (Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN
- 1.1 In der "Fläche für den Gemeinbedarf: Bauhof" (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lagerhäuser, Lagerhallen, Lagerplätze,
 - Kfz-Hallen, Kfz-Wartungshallen, Werkstatt, Garagen,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude mit Aufenthalts- und Sanitärräumen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Tankstelle.

- 1.2 In der "Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehrstützpunkt" (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Verwaltungs- und Bürogebäude mit Aufenthalts- und Sanitärräumen,
 - Kfz-Hallen und Garagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnung für Bereitschaftspersonal,
- Feuerwehrspezifische Sonderbauwerke (Schlauchturm etc.).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

„Bauhof und Feuerwehr	max. Firsthöhe	10,0 m,
„Büro und Verwaltungsgebäude	max. Firsthöhe	10,0 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes.

Ausnahmsweise sind feuerwehrspezifische Sonderbauwerke (Schlauchturm) mit einer max. Höhe bis zu 15,0 m zulässig.

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Entlang der Geltungsbereichs-Außengrenze werden auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) festgesetzt.
- Für die Durchgrünung werden folgende autochthone (bodenständige) bzw. dorftypische Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, zur Auswahl festgesetzt:

BÄUME	
Aspe	Populus tremula
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

DORFTYPISCHE, HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME	
Speierling	Sorbus domestica
Apfelbäume, Birnbäume, Süßkirchsbäume, Walnußbäume	

STRÄUCHER	
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa

Die Außenwandflächen der Gebäude sind bei mind. 50 m² Wandfläche ohne Öffnung mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

RANKER - SCHATTWÄNDE	
Efeu	Hedera helix
Jelängerjeliieber	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba

RANKER - SONNENWÄNDE	
Weinrebe	Kulturform
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

4. LANDESPFLÉGERISCHE FESTSETZUNGEN
- Auf 1.200 m² "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) werden 14 alte Streuobstbäume zum Erhalt festgesetzt.
- Auf 2.500 m² "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) wird die Anlage einer Streuobstgemeinschaftsanlage festgesetzt.

Auf beiden Streuobstflächen gilt:

- Mahd der Wiesen 1 x jährlich zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli;
- Abfuhr des Mähgutes;
- Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz;
- regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre;
- ausschließliche Verwendung hochstämmiger Obstbäume;
- Pflanzverband bei Neupflanzung ca. 15 x 15 m.

Auf 3.500 m² Fläche wird eine Hochstaudenflur entwickelt; hier gilt:

- Mahd alle 2 Jahre im September, Abfuhr des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ausschließlich zu Lasten der Gemeinde, da der Eingriff nur öffentliche Maßnahmen betrifft.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

5. DACHGESTALTUNG
- Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vorgeschrieben. Für Lager- und Kfz-Hallen, Werkstatt und Kfz-Wartungshallen sind auch Shetdächer oder Pultdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dachendeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Bei Dachneigungen unter 12° wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG
- Die Farbgestaltung aller baulicher Anlagen, insb. der Lager- und Kfz-Hallen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sind nicht zulässig.

7. EINFRIEDIGUNGEN
- Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer Bodenfreiheit von 15 cm in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. BODENFUNDE
- Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Limeshain oder die Untere Denkmalpflegebehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

9. ALTLASTEN
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 19 AltlastG das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

10. ENTWÄSSERUNG
- Das Reinigen und Waschen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten darf in der Halle und auf dem Baugrundstück nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Anlagen zur Aufnahme bzw. Behandlung von Abwasser vorhanden sind.
- Falls geplant wird, Wagenwäsche, -pflege oder Instandsetzungsarbeiten durchzuführen, ist der Einbau eines ausreichend dimensionierten Bezinabscheiders mit vorgeschaltetem Schlammfang (Bemessung nach DIN 1999) erforderlich. Die erforderlichen Berechnungs- und Planungsunterlagen sind zur Prüfung vorzulegen.
- Im Hinblick auf die Verschärfung der Grenzwerte für Indirektleiter wird der Einbau eines Bezinabscheiders mit 2. Stufe (Absorptionskoaleszenzstufe) empfohlen.
- Für evtl. notwendige Erweiterungsmaßnahmen und Anlagenteile der Abwasserbehandlungsanlage sollte in diesem Falle bereits jetzt eine ausreichende Freifläche auf dem Baugrundstück eingeplant werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung (VAwS) vom 16.09.1993 (GVBl. Nr. 23/93) einzuhalten. Je nach Menge und Gefährdungspotential sind die Anlagen bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

In jedem Fall ist der Lagerraum so auszubilden, daß bei einem evtl. Auslaufen ein Versickern in den Untergrund und damit eine Grundwassergefährdung verhindert wird.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

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

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

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- Flächen für Gemeinbedarf
- BAUHOFF Gemeindebauhof
- LAGERFLÄCHE Lagerflächen, Wiegeplatz, Containerstellflächen
- FEUERWEHR

- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
 - Schutzpflanzungen

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Streuobstwiesen
- Gemeinschaftsobjektanlage
- Streuobstwiese
- Fläche für Staudenfluren
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwall
- Maßangaben in Meter
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BEBAUUNGSPLAN

"ZENTRALE FEUERWEHR/BAUHOFF - 1. ÄNDERUNG"

GEMEINDE LIMESHAIN ORTSTEIL HIMBACH

MASSTAB 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER /IN	ZEICHNER /IN	DATUM
	NG	JULI 1997