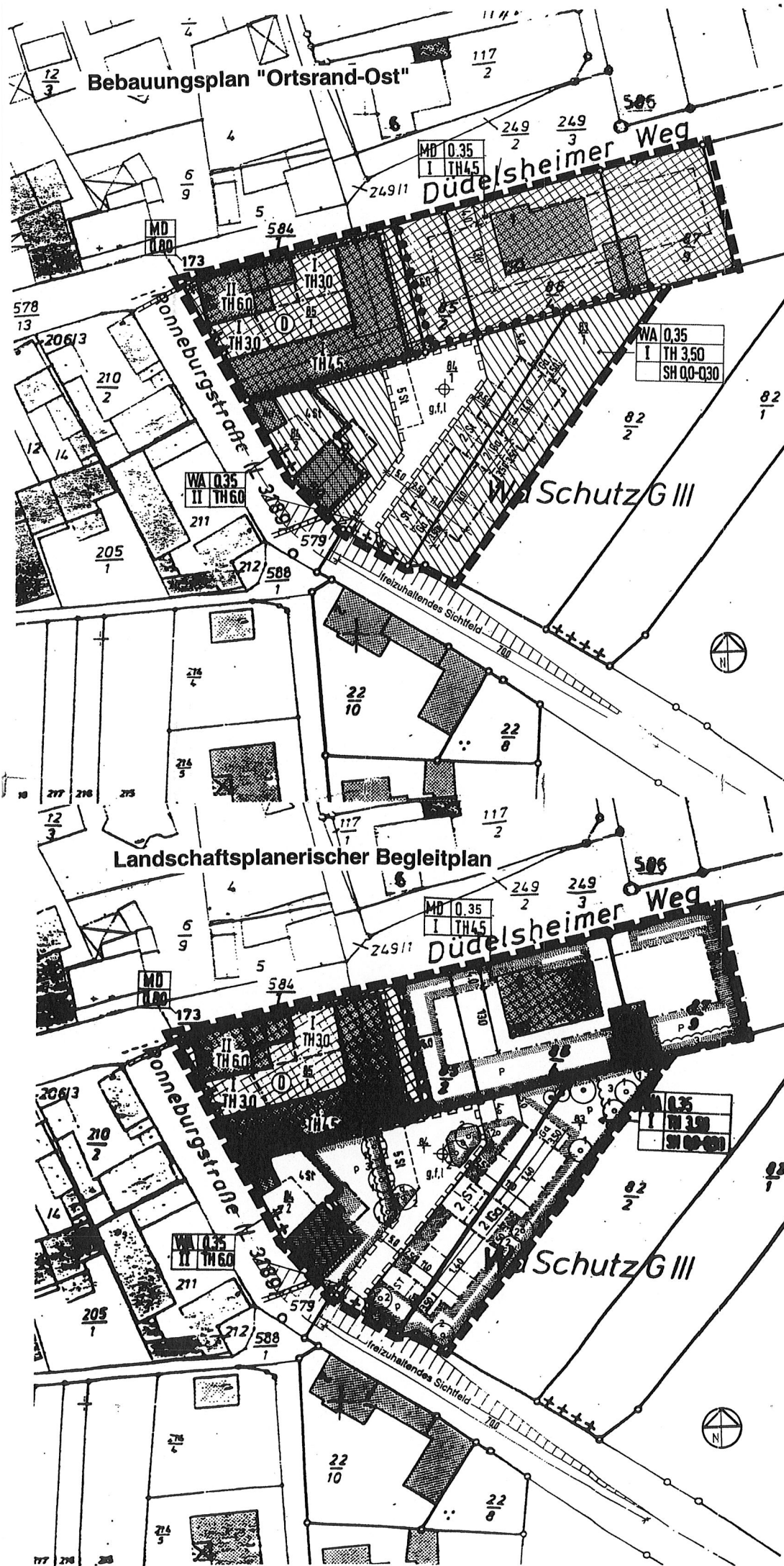




Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB und § 4 und §5 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0.4 Grundflächenzahl z.B. 0.4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3.5 Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 3.5m über Bezugspunkt
SH Sockelhöhe als Mindest- und Höchstmaß über 0.0-0.3 Bezugspunkt
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
----- Baugrenze
- Verkehrflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
----- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
[] Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
2 St Stellplätze mit Angabe der Anzahl
2 Ga Garage mit Angabe der Anzahl
Na Nebenanlagen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
[] Hauptfluchtlinie
[] Bezugspunkt Oberkante Straße/Gehweg
[] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
[] Grundstücksgrenze (unverbindliche Darstellung)
[] denkmalgeschützter Gesamtbereich

GRÜNDORDNUNG

Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Grünflächen
[] zu erhaltende Bäume
[] zu pflanzende Bäume
[] zu pflanzende Sträucher
[] Grünflächen
[] öffentliche Grünflächen
[] private Grünflächen

Textliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig.
1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind nur Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1-7 zulässig.
1.3 Stellplätze und Garagen
Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche oder / und auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen.
1.4 Für die Wegeimündung in die L3189 sind Sichtflächen gekennzeichnet. Diese Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen die über 0,8m hoch sind, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnkante, freizuhalten. Derzeitige sichtbehindernde Einrichtungen sind durch Erdabtrag bzw. Beseitigung zu entfernen.
1.5 Durch die baulichen Maßnahmen bzw. die geplanten Pflanzungen dürfen die o.g. Straßeneinweissungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einfridungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der L3189 sichergestellt wird. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefaßten Regenwässer, zugeleitet werden.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Ist im Bebauungsplan eine Trauf- oder Sockelhöhe angegeben, so ist der entsprechende Bezugspunkt senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Die Traufhöhe ist gemäß den Festsetzungen des § 6 Abs. 4 HBO zu berechnen. Die Traufhöhe wird vom ungünstigsten Gelände-punkt gemessen.
3. Dachausbildung
3.1 Hauptgebäude
Dächer sind mit einem Neigungswinkel von 45°AT auszubilden; es sind nur ziegelrote Ziegel zu verwenden.
3.2 Zwerchhäuser mit einer Breite von 40 % der Traufhöhe und einer Traufhöhe des Zwerchhausdaches von 5m sind zulässig. Baumaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Objekte betreffen, dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Ob Dachaufbauten entsprechend der o.g. textlichen Festsetzung zulässig sind, wird im Einzelfall entschieden.
3.3 Garagen und Nebenanlagen
Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Neigungswinkel von 30° bis 35° auszubilden.
3.4 An Stellen, an denen Garagen dargestellt sind, sind auch Carports zulässig.
4. Grünordnung
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20, BauGB)
4.1 private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind zu mind. 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gärtnerisch angelegten Flächen sind zu min. 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der nicht überbauten Fläche sind pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume und Pflanzbindungen werden auf diese Anzahl angerechnet. Die ausgewählten Bäume müssen den Artenlisten nach 4.2 entnommen sein. Garagenaußenwände sind zu 50 % zu begrünen. Die ausgewählten Pflanzen müssen den Artenlisten nach 4.2 entnommen sein.
4.2 Artenlisten
Die Pflanzbindungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Kennziffer entsprechend der anzuwendenden Artenliste gekennzeichnet.
1. Artenliste für Obstbäume
Juglans regia Walnuß
Sorbus domestica Speierling
Malus spec. Veredelte Apfelbäume
Prunus spec. Veredelte Pflaumen-, Kirsch- u. Pfirsichbäume
Veredelte Birnbäume
Pyrus spec.
2. Artenliste für Laubbäume
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus intermedia Mehlbeere
Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche
Corylus colurna Baum-Hasel

3. Artenliste für Sträucher
Es sind hier alle heimischen Gehölze gestattet. Fremdländische und eingebürgerte Arten dürfen nicht verwendet werden.

4. Artenliste für Kletterpflanzen
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidata Jungfernwine
Humulus lupulus Hopfen
echte Weinreben i.S.

4.3 Stellplätze
Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Asphaltbeläge und Pflasterbeläge mit geschlossenen Fugen sind nicht zulässig. Dies gilt für private und öffentliche Stellplätze.

4.4 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der Garagendächer und/oder Carports ist in geeigneten Behältern vollständig aufzufangen. Der Überlauf dieser Behälter ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Diese Festsetzung sollte auch für das Niederschlagswasser der Hausdächer Anwendung finden. Für Versickerungseinrichtungen ist die ATV "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu beachten.

4.5 Einfriedungen
Koniferenhecken als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen aus Hecken und Zäune dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Zäune dürfen auf der straßenabgewandten Seite keinen durchgehenden Sockel aufweisen.

4.6 Bodenversickerung
Für die befestigten Flächen sind stark bodenversiegelnde Maßnahmen (wie z.B. Asphaltdecke) nicht zulässig. Die Befestigung der Flächen darf die für die Funktion erforderliche Breite bzw. Tiefe nicht überschreiten. Der Belag der Spielstraße ist mit Pflaster herzustellen, die entstehenden Pflasterfugen dürfen nicht versiegelt werden.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b, BauGB)
Der vorhandene und im Plan als zu erhaltend dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Während des Baubetriebes ist der Schutz der Bäume durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

5. Die im Plan mit g, f, l gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

6. Ist im Plan ein Bezugspunkt dargestellt, wird dessen Höhe mit der Erschließungsplanung festgelegt.

7. Wasserver- und entsorgung

7.1 Die Wasserver- und entsorgung ist gesichert.

7.2 Der Löschwasserbedarf von 800 l/min. ist im B-Plangebiet gewährleistet. Auf der geplanten Privat-Zufahrt wird ein Hydrant gesetzt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Südseite des Düdelheimer Weges und im Westen durch die Ostseite der Rönneburgstraße begrenzt. Im Süden knickt die Begrenzung rechtwinklig zur Straße nach Nordosten ab, die Parzelle 83 einschließend. An der Parzelle 86/4 knickt der Geltungsbereich nach Osten ab. Ab Parzelle 87/8 verläuft der Geltungsbereich wieder nach Norden und stößt auf den Düdelheimer Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke aus Flur 2: Gemarkung Himbach Nr. 83, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/4, 87/9

Verfahren

Aufstellung
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.12.1997 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 22.12.1997 öffentlich bekannt gemacht worden.

Beteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 22.12.1997 bis 22.12.1997 und die Anhörung der betroffenen Bürgerinnen gemäß § 3 BauGB vom 22.12.1997 bis 22.12.1997 durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 22.12.1997. Die gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluß
Über die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung am 22.12.1997 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan am 22.12.1997 als Satzung beschlossen.

Die beschlossene Satzung ist dem Regierungspräsidium am 22.12.1997 gemäß § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat am 22.12.1997 erklärt, daß die Satzung Rechtsvorschriften nicht verletzt.

(Darmstadt) (Datum)
(Siegel)
(Unterschrift)
Regierungspräsidium

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 22.12.1997 in den Gemeinden bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Limeshain / Himbach (Datum)
(Siegel)
(Unterschrift)
Gemeinde Limeshain

Verfahrensvermerke

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

(Ort)
(Siegel)
(Unterschrift)
Katasteramt

LIMESHAIN / HIMBACH BEBAUUNGSPLAN "ORTSRAND OST"

M 1:500

Stand Juli 1997

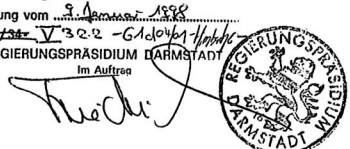
PLANERGRUPPE
HYTREK, THOMAS, WEYELL U. WEYELL

Freie Architekten und Städteplaner
65432 Flörsheim/Main
Rollingergasse 1
Tel. 06145/2066

63741 Aschaffenburg
Mühlstraße 43
Tel. 06021/411198

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 22.12.1997
Az.: V 322 - G 100/97
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "ORTSRAND OST"

GEMEINDE LIMESHAIN ORTSTEIL HIMBACH

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell
Freie Architekten und Städteplaner
Rollingergasse 1
65432 Flörsheim/Main
Tel: 06145/2066
fax: 06145/53275

Mühlstraße 43
Aschaffenburg
Tel: 06021/411198
fax: 06021/450998

Maßstab 1:500
Bearbeiter
Datum Juli 1997