

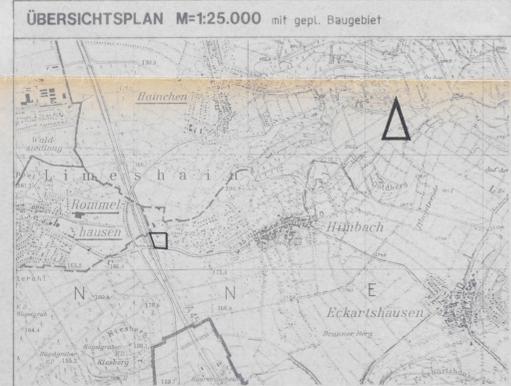


# GEMEINDE LIMESHAIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10

IM ORTSTEIL HIMBACH  
FÜR DAS GEBIET "IN DER SCHLINKE"  
VEREINFACHTE ÄNDERUNG

MASSTAB 1:1000



### INGENIEURBÜRO M. BUHLE

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.
- BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Maßnahmegesetz zum BauGB vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und dem Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - HBO in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl. II 361-97 S. 655)
  - Der jeweils gültigen Gemeindeordnung
  - Die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Bodenordnungsverfahren: nicht erforderlich

#### VERFAHRENSVERMERKE

Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Stand vom 1.9.96)

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -

Im Auftrag: *[Signature]*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19.03.1996 beschlossen.

Vorsteher der Gemeindevertretung: *[Signature]*

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 erfolgte mit Anschreiben vom 29.03.1996.

Der Gemeindevorstand Limeshain: *[Signature]*

Der Bürgermeister: *[Signature]*

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 3 Abs. 1 erfolgte mit Anschreiben vom 29.03.1996.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 9.07.1996 als Satzung beschlossen.

Vorsteher der Gemeindevertretung: *[Signature]*

Genehmigungs- bzw. Sichtsvermerk des Regierungspräsidenten: Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 18. Dezember 1996 Az.: IV/34-01/401-Himbach-3 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der örtlichen Bekanntmachung im ... am rechtsverbindlich inkraftgetreten.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

bearbeitet: Nidda, den 28.03.1996

Planungsstand

Geändert: 10.05.1996

Geändert:

Geändert:

Geändert:

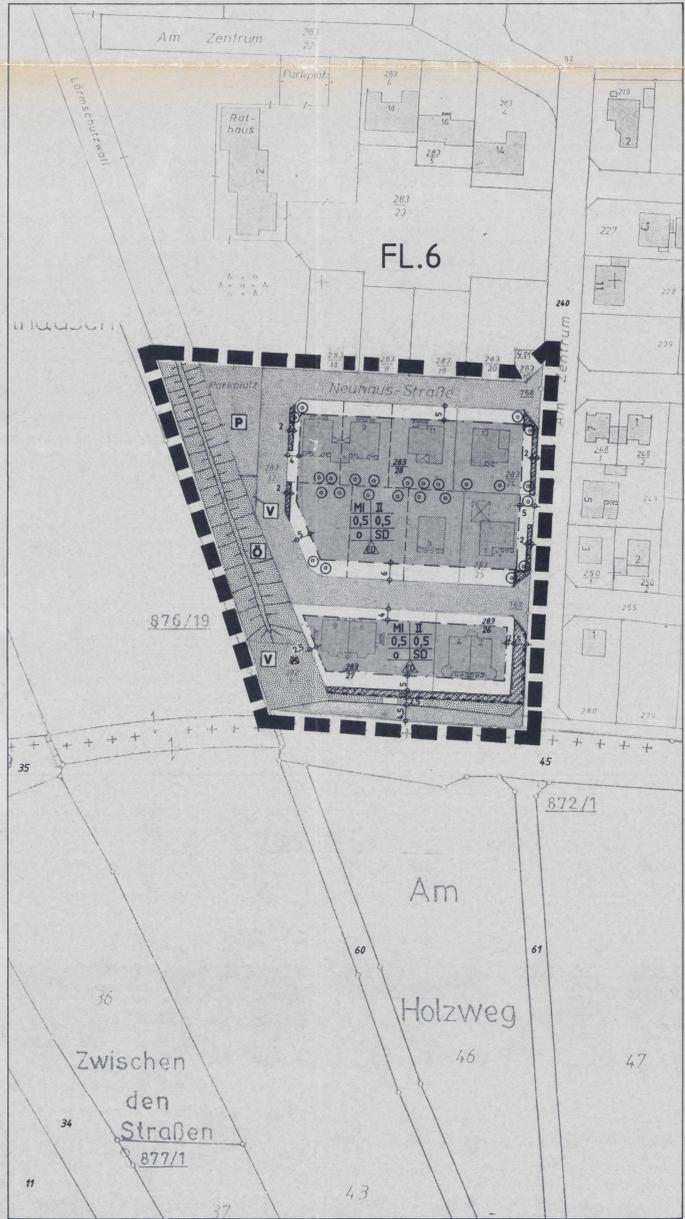
Geändert:

Geändert:

Geändert:

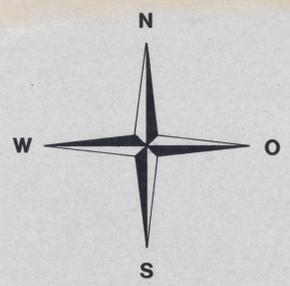
INGENIEURBÜRO M. BUHLE  
Diplomingenieur BWK 63667 Nidda  
Am Heiligen Kreuz 10 Tel.: 06043/96000 Fax: 06043/960033

Nutzungs-schablone	Art der baulichen Nutzung	Überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	SD=SATTELDACH
				Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl			
M II 0,5 0,5 o SD	MISCHGEBIET			II = MAX. ZWEIGESCHOSSIG	0,5	0,5	/	O= OFFEN	/



ÜBERSICHTSPLAN M= 1:10.000

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



#### ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- gepl. Grundstücksgrenze
- Zu- und Abfahrtsverbot
- es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden

#### VERKEHRSFLÄCHEN:

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)

#### GRÜNFLÄCHEN:

1. öffentliche Grünflächen  
Für das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Büschen

- Verkehrsgrünfläche
- öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall

2. private Grünfläche  
Für das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Büschen

- private Grünfläche

3. Bepflanzung

- geplante Laubbäume
- geplante Bösche

#### 3. Nachrichtliche übernahmen und Hinweise

- Bodenfunde**  
Sollten bei Erdbearbeitungen Bodenkammer, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) freigelegt werden, sind diese Funde nach § 20 HdschG unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.
- Wasserschutzzonen**  
Das Baugebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Rosenthal. Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Baugebiet sind die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten.
- Beeinträchtigungen durch vorhandene Straßen**  
Im gesamten Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen, hier besonders durch die Autobahn, mit verstärktem Verkehrslärm zu rechnen. Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie gegen die Gemeinde können keine Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden. Dies insbesondere dann, wenn die für das ausgewiesene Gebiet maßgebenden Lärmschutzgrenzwerte nicht eingehalten werden.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB**
  - Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB  
Bei den Gebäuden darf die Schrittkante zwischen Außenwand und Außenseite der Dachhaut maximal 0,40 m über dem Dachgeschoßboden liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoss ausgebaut wird. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.
  - Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen.
  - Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB  
Die Errichtung von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Grenzbebauung mit Garagen ist nach den Vorgaben der HBO zulässig.  
Überdachte Stellplätze können außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise in besonderen Fällen zugelassen werden.
  - Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB  
Die mit dem Planzeichen "Private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Flächen sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen.  
**Pflanzliste für Sträucher**  
Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Natterbart  
Hasele  
Weißdorn  
Sanddorn  
Heckenrose  
Salweide  
**Pflanzliste für Bäume**  
Feldahorn  
Bergahorn  
Eiche  
Stieleiche  
Vogelkirsche  
Röbuche  
Hainbuche  
Eberesche  
Winterlinde  
Apfelhochstämme: Jakob Fischer, Jakob Lebel, Böken, Bohnapfel, Bocksböck, Winterrambur sowie Zietschigen  
Amelanchier lamarkii  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Hippophae rhamnoides  
Rosa canina  
Salix caprea  
Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Prunus avium  
Fagus sylvatica  
Carpinus betulus  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Besonders geeignet sind auch Obstbaumhochstämme alter heimischer Sorten.
- Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB  
Bei den zu errichtenden Gebäuden sollen mindestens 20% der Fassadenwandlänge mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste begrünt werden. (Pro Meter Fassadenwandlänge 4 Pflanzen)  
**Gemeiner Efeu**  
Wilder Wein  
Weinrebe  
Kletterhortensie  
Heckenkirsche  
Alpen Waldrebe  
Kletterrosen in verschiedenen Arten  
Hedera helix  
Parthenocissus sp.  
Vitis sp.  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera sp.  
Clematis alpina  
Arten
- Nutzung von Niederschlagswasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB  
Gemäß § 51, Abs. 3 HMG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von denjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Bei neu zu errichtenden Gebäuden soll daher eine Niederschlagswassernutzung vorgesehen werden. In diesem Fall sind Zisternen herzustellen, deren Bemessung sich nach der Größe der Dachfläche richtet (25 Liter Inhalt für 1 qm Dachfläche). Das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Messeinrichtung vorzusehen.  
- Eine Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich. Dies ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen und gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Straßen, Parkplätzen usw.) ist nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB**
  - Dachgestaltung nach § 87, Abs. 1 (1) HBO  
- Die Dächer der Hauptgebäude, sind mit einem Sattel- oder Walddach von 30° bis 45° Dachneigung auszuführen.  
- Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.
  - Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 87, Abs. 1 (1) HBO  
Gauben bzw. Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Bei zweigeschossig ausgeführten Gebäuden ist darauf zu achten, daß durch den Einsatz von Gauben kein Vollgeschob entsteht. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der jeweiligen Länge der Dachfläche auf der sie errichtet werden nicht überschreiten.
  - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 5 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO  
Vorgärten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten (Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäuden mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und möglichen Stellplätzen) sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehölzen der vorstehenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 2 heimische Laubgehölze - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen.
  - Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO  
Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Es dürfen maximal 30 qm der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, sind nur offene Beläge wie Rasensplittsteine oder Öko-Fliesen zu verwenden. Die Größe dieser Flächen darf maximal 50 qm betragen. Für bereits vorhandene Befestigungen auf bebauten Grundstücken, die den Wert überschreiten, gilt Bestandsschutz.
  - Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO  
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils rechtskräftigen Stellplatzordnung der Gemeinde.
  - Festsetzungen für die Erhaltung vorhandener Pflanzstrukturen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB  
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.  
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs auf den privaten Grundstücken nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet, als 3 m Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gest der jeweiligen Pflanze zu sehen.  
- Bei Bauarbeiten im Kronenbereich von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Bäume zu treffen. Bei Erdbearbeiten ist dringend darauf zu achten, daß der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Die Baumaßnahmen sind in einem angemessenen Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten, unter Mittlung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen, bei der Gemeindeverwaltung anzumelden.