



GEMEINDE LIMESHAIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

IM ORTSTEIL HIMBACH
FÜR DAS GEBIET "IN DER SCHLINKE"
BEREICH DORFANGER

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB
MASSTAB 1:1000



INGENIEURBÜRO M. BUHLE

RECHTSGRUNDLAGEN

- Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauteilpläne werden hiermit aufgehoben.
- BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und dem Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz 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)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -

Im Auftrag: *[Signature]* (Zimmer)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 17.12.1996, beschlossen.



Nach Abstimmung mit den Bauteilplänen der Nachbargemeinden und Beteiligten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 6.01.1997, bis einschließlich 7.02.1997, offengelegt.

Der Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB ist durch die Bürgerversammlung am 16.01.1997 erfolgt.

63694 Limeshain den 22. 7. 97

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 27.05.1997 als Satzung beschlossen.

63694 Limeshain den 22. 7. 97

Der Bürgermeister

Genehmigungs- bzw. Sichtsvermerk des Regierungspräsidenten:

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

Verfügung vom 31. Oktober 1997
Az.: IV/34-614/0401-4.1.1997
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag: *[Signature]*



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

Der Bürgermeister

bearbeitet: Nidda, den 4.12.1996

[Signature]
Bearbeiter

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

Planungsstand
Geändert: 23.05.1997
Geändert:
Geändert:
Geändert:
Geändert:

Nutzungs-schablone	Art der baulichen Nutzung	überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	Dachform	
				Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl				
MI II 0,4 0,7 o SD	MI = Mischgebiet			II = zweigeschossig	0,4	0,7	/	o = offen	/	SD=Satteldach



Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- geplante Grundstücksgrenze
- Tramstation
- Zufahrts- und Zugangsverbot

Verkehrsflächen:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg

öffentliche Grünfläche:

- öffentliche Grünfläche Dorfanger

private Grünfläche:

- geplante private Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern

Bepflanzung:

- bestehender Laubbaum
- geplanter Laubbaum
- Einzelbäume für Bepflanzung der privaten Grundstücksfläche
- Anzahl 2 Str./Grundstück
- siehe textliche Festsetzung Pkt 2.3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Bei den Gebäuden darf die Schnittkante 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.

Für die Trauf- bzw. Firsthöhe sind folgende Maximalwerte festgesetzt:
Traufhöhe max. 6,50m (Schnittkante zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut. Gemessen wird an der ungünstigsten Stelle ausgehend vom vorhandenen Gelände)
Firsthöhe max. 1m (Gemessen wird an der ungünstigsten Stelle ausgehend vom vorhandenen Gelände)

1.2 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen.

1.3 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.

1.4 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 | Amelanchier lamarckii |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |

Pflanzliste für Bäume

- | | |
|--------------|---------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | Tilia cordata |
- Besonders geeignet sind auch Obstbaumhochstämme alter heimischer Sorten.

- Apfelhochstämme:** Jakob Fischer, Jakob Lebel, Bioken, Bohnapfel, Boskoop, Winterambur sowie Zwetschgen

1.5 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 | Hedera helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus sp. |
| Weinrebe | Vitis sp. |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Heckenkirsche | Lonicera sp. |
| Alpen Waldrebe | Clematis alpina |
| Kletterrosen in verschiedenen Arten | |

1.6 Nutzung von Niederschlagswasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB
Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Bei neu zu errichtenden Gebäuden soll daher eine Niederschlagswasserernte 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, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Straßen, Parkplätzen usw.) ist nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 87, Abs. 1 (1) HBO
Die Dächer der Hauptgebäude, sind mit einem Sattel- oder Walmdach 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.

2.2 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 Vollgeschoß entsteht. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der jeweiligen Länge der Dachfläche auf der sie errichtet werden nicht überschreiten.

2.3 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

2.4 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 Rasengittersteine oder Oko-Pflaster zu verwenden. Die Größe dieser Flächen darf maximal 50 qm betragen.

2.5 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

2.6 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 Geäst 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 Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume nicht geschädigt wird. Die Baumaßnahmen sind in einem angemessenen Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten, unter Mitteilung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen, bei der Gemeindeverwaltung anzumelden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Bodenfunde
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) freigelegt werden, sind diese Funde nach § 20 HDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

3.2 Wasserschutzzonen
Das Baugebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Rommelhausen. Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Baugebiet sind die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

3.3 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 keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden. Dies insbesondere dann, wenn für das ausgewiesene Gebiet maßgebenden Lärmschutzgrenzwerke nicht eingehalten werden.

3.4 Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Nach Erlangung der Rechtskraft ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10, "In der Schlinke" für den betroffenen Teilbereich.

3.5 Aufschluß von Grundwasser
Sollte bei der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

3.6 Altablagerungen, Altlastenstandorte
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bauteilplanes sind keine Altablagerungen oder Altlastenstandorte bekannt. Bei der Herstellung der Baugruben ist dennoch auf Auffälligkeiten im Boden zu achten. Diese sind unverzüglich den zuständigen Behörden (Kreisbauamt und Wasserwirtschaftsamt Friedberg) zu melden.