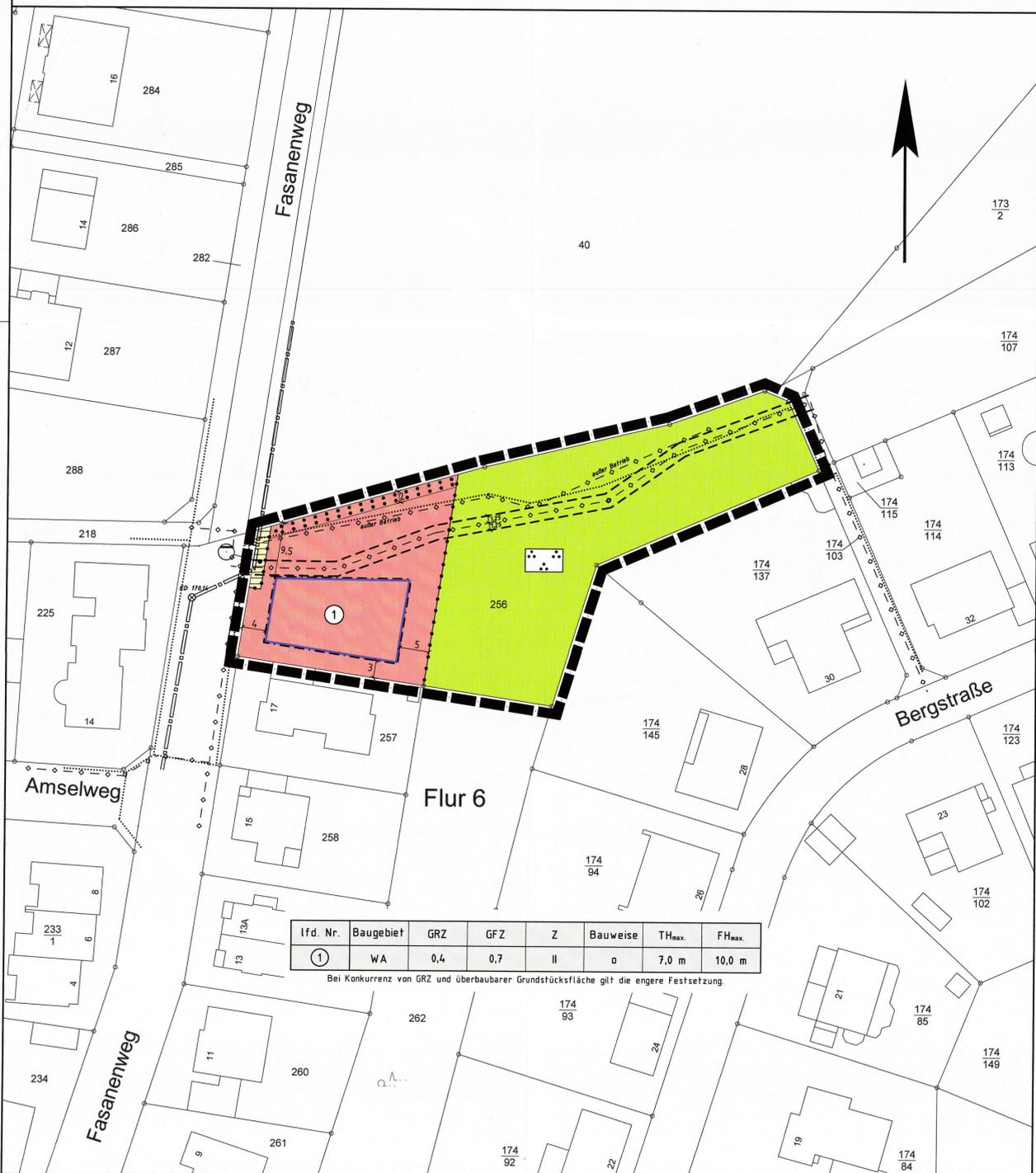


# Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach

## Bebauungsplan Nr. 10 "In der Schlink"

### 4. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 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),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 6 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 256 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt Kanaldeckel (170,14 m üNN), hier:
  - 1.2.2.4.1 TH<sub>max.</sub> Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
  - 1.2.2.4.2 FH<sub>max.</sub> Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserseifigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- 1.2.4.1 Zweckbestimmung Abwasser
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Abwasserkanal (nicht eingemessen)
- 1.2.5.2 0,4 kV-Kabel der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)
- 1.2.5.3 20 kV-Kabel der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- 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 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2 Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) 170,14 m über NN
- 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.4 beidseitiger Leitungsschutzstreifen der Kabeltrasse

#### 2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 „In der Schlink“ – 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „In der Schlink“ – 1. Änderung von 1985 durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung ersetzt.

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt maximal 10,0 m, die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) 170,14 m üNN (Schacht-Nr. 2.47).

##### 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

#### 2.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.5) zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

#### 2.5 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigelia div. Spec.	- Weigelia

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

##### 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 25° bis 40°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

##### 3.2 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

##### 4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 20 HDSchG).

##### 4.3 Heilquellenschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Limeshain, Brunnen I Rommelshausen (Staatsanzeiger Nr. 16/94, S. 698) und der quantitativen Schutzzone II und III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

##### 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

##### 4.5 Belange des Forstes

In einem Abstand von rd. 30 m längs des Waldes sind bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) zu treffen.

##### 4.6 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahme-genehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.05.2012  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.2013  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.2013  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2013 bis einschließlich 01.03.2013

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 25.06.2013

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddertal Nachrichten.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Limeshain, den 11.07.2013

*Klein*  
 Bürgermeister 1. Beigeordnete



**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.07.2013

Limeshain, den 23.07.2013

*Klein*  
 Bürgermeister 1. Beigeordnete



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 02.07.2012  
 06.08.2012  
 21.09.2012  
 29.10.2012  
 30.04.2013  
 Bearbeiter: Adler  
 CAD: Roefling  
 Maßstab: 1 : 500

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach  
 Bebauungsplan Nr. 10 "In der Schlink"  
 4. Änderung  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
 Satzung