

# Bebauungsplan Nr. 12

mit integrierter Landschaftsplanung  
der Gemeinde Limeshain  
Ortsteil Hainchen  
für das Gebiet: „Auf der Schlinke II“  
Maßstab 1:1000

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:  
Büdingen, den 25. FEBRUAR 1982  
Der Landrat des Wetteraukreises  
Kofasteramt  
im Auftrag

Beauftragtes Ingenieurbüro  
FÜR BAUWESEN  
HERMANN KLEIN  
DIPLO-INGENIEUR  
6304 FLORSTADT 5  
Florstadt, den 26. 4. 1982

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung  
Stadtverordnetenversammlung  
am 18. Mai 1982

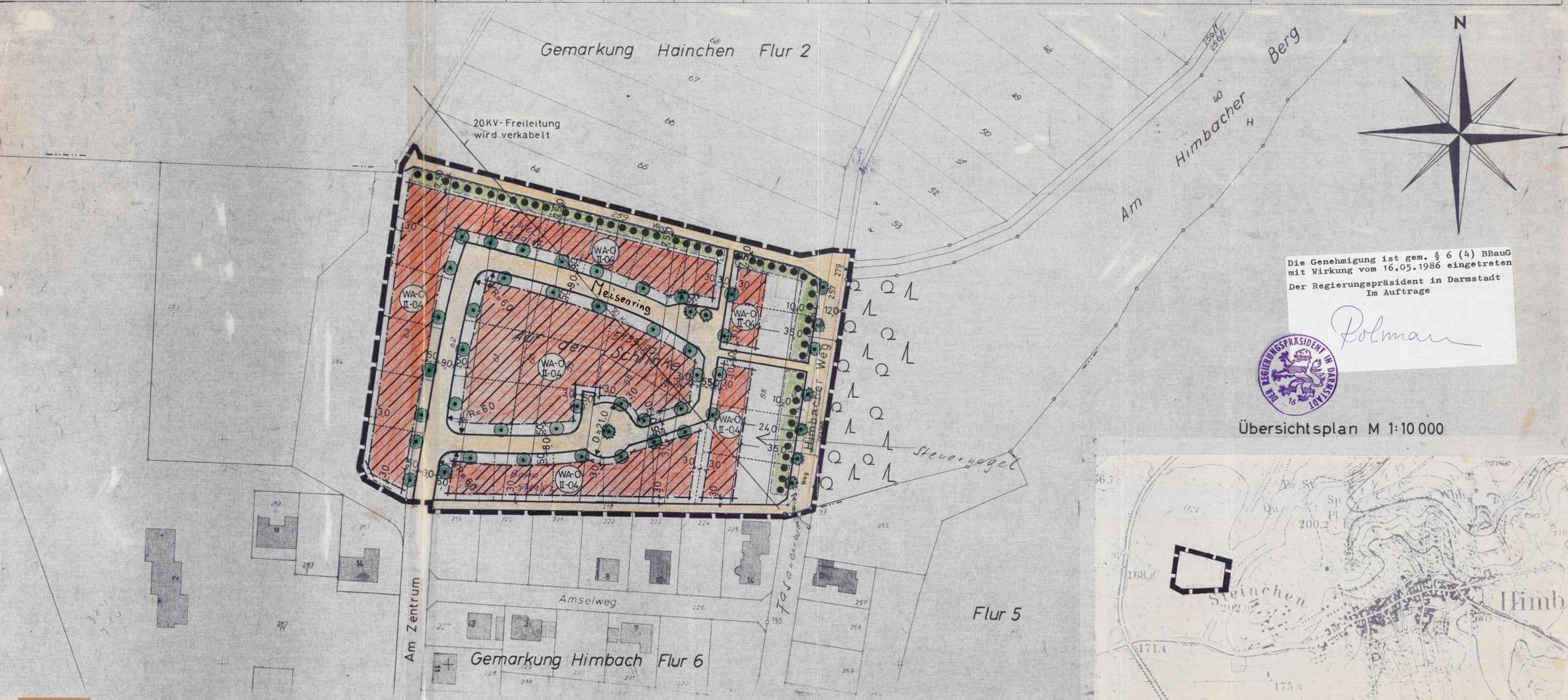
Nach Zustimmung mit den Bauverträgen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offen gelegt in der Zeit  
von 12. 8. 1985 bis 16. 9. 1985

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung  
Stadtverordnetenversammlung  
am 28. Januar 1986

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:  
Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 B.BauG u. § 5 Abs. 4 HGO i. V. m. § der Hauptsatzung der Gemeinde Limeshain am 28. Januar 1986 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am (bei Bekanntmachung durch Aushang) bis bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

**Bodenordnungsverfahren**  
Baulandumlegung nach § 45 B. Bau G.  
Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltenden Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.  
**Rechtsgrundlagen:**  
§§ 1-2a, 8-12 B.BauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)  
§§ 24, 22, 20, 26, 27, 23 BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757)  
§§ 67 (4) und (6) und 118 (1) und (2) HGO i. d. F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)  
§ 5 HGO i. d. F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.1977 (GVBl. I S. 319)

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung (Grundstückszahl/Grundfläche/Grundflächenzahl/Baumassenzahl)	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke	Legende:
Allgemeines Wohngebiet		max. 2 0,4 0,8	offen	350 m <sup>2</sup>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Grenzung unterschiedlicher Nutzungsbauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>Vorgesehene Grundstücksteilung (unverändert)</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Verkehrsflächen:</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>nicht bebaubare Flächen</p> <p>Legende: Weitere Planzeichen: Siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (B.G.B.I. 7. Seite 21).</p> <p>Gepfl. Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern auf privater Fläche (Ortsrandbepflanzung)</p> <p>Gepfl. Laubbaum Anpflanzung in Vorgärten</p> <p>Gepfl. Laubbaum Anpflanzung im Strassenbereich</p>



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: BEBAUUNGSPLAN  
(LAUORDNUNGS- u. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

1.1 Hautgebäude  
Die Dächer aller Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel- oder Walddächer auszubilden. Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude soll max. 30° betragen. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die max. Dachneigung 45°. Treppel bei eingeschossigen Gebäuden sind bis 1,00 m Höhe zulässig, jedoch nur bei Dachneigung von max. 30°. Für die Vollgeschoßdefinition ist der § 2 Abs. 4 der HGO zugrunde zu legen.  
*nachträglich auf 45° DN abgeändert! L. 25.06.87*

1.2 Garagen  
Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Allgemeinen Wohngebiet werden nur eingeschossige Garagen innerhalb der zur Bebauung freigegebenen Grundstücksflächen zugelassen. Die Garagen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei Nord- u. Süd-Strassen sind sie an der nördlichen, bei Ost-West-Strassen sind sie an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen von dieser Regelung für Eckgrundstücke sind zulässig.

1.3 Einfriedigungen  
Eine Einfriedigung wird nicht zwingend vorgeschrieben. Die Strasseneinfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine Höhe von 1,20 m von Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall, auf niedrigem, bis 30 cm hohem massiven Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassenquerschnitt anzupassen. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen und nicht höher als 1,20 m sein.

1.4 Solaranlagen  
Solaranlagen sind zulässig. Für die Konstruktion der Anlagen sind dunkle Farböne zu wählen. Es sind nur flächenintegrierte Sonnenkollektoren zugelassen.

1.5 Einstellplätze  
Einstellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: LANDSCHAFTSPLAN

2.1 Baubestand  
Der vorhandene geringfügige Baubestand ist zu sichern und langfristig zu erhalten. Als Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen an anderer Stelle des Grundstücks sind Bäume zu ersetzen, deren Abstand zur späteren Gebäudewand 3,0 m unterschreitet, oder deren Kronen ausgemorscht sind.

2.2 Vorgärten  
Eine Nutzung der Abstandflächen von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) als hauswirtschaftliche Fläche, Lager- und Abstellplatz ist nicht zulässig, ausgenommen die erforderliche Garagenzufahrt.

2.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Grundstücksfreiflächen  
Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ca. 25% der gärtnerischen Fläche soll aus Baum- und Strauchpflanzungen bestehen. Grundständig nicht zu pflanzen sind buntblaubige Gehölze und exotische Nadelgehölze, die sich baumartig entwickeln.

2.4 Standorte von Müllbehältern  
Müllbehälter sind grundsätzlich an Haus zu integrieren. Ist Anordnung an der Straße unvermeidlich, sind sie mit Sichtblenden abzudecken, mit selbstklimmenden Gehölzen zu bepflanzen oder in einer Hecke zu integrieren.

2.5 Anpflanzung von Bäumen  
Entsprechend der Darstellung im Plan sind Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestpflanzgröße ist Hochstamm 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm (H 2 x v m B, Stk 14/16). Auf jedem Grundstück ist mindestens ein fristüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.  
Die Arten sind folgenden Auswahlen zu entnehmen:

2.5.1 Private Vorgärten  
Crataegus kermesina "Plena" Rotdorn  
Sorbus spec. Ebereschensorten  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Juglans regia Walnuß  
Castanea sativa Echte Kastanie  
Malus floribunda Zierapfel  
Fraxinus ornus Blumenesche

2.5.2 Verkehrsflächen  
Die Bäume werden mit Baumscheiben mindestens 1,5 m Ø sowie Einrichtungen zur Belüftung, Bewässerung und Schutz vor Beschädigung versehen.  
Baumreihe (Himbacher Weg)  
Standorte in Baumscheiben oder als Pflanzstreifen:  
Acer campestre Feldahorn  
Sorbus domestica Spierfling  
Robinia pseud. Monophylla Robinienart  
Malus floribunda Zierapfel

2.7 Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 1 V.V. § 9 (1)-16, 20 - B.BauG)

2.8. Freiflächenplan  
Die entsprechenden Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan als verbindlichem Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen. Ober den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen. Es ist der gesamte Baubestand, zu entfernende bzw. zu ersetzende Bäume, darzustellen.

2.9. Landschaftsplanerische Empfehlungen  
Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung  
Wandbegrünungen  
Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Wände in dem Bauwisch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalierobst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

2.7. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 1 V.V. § 9 (1)-16, 20 - B.BauG)

2.8. Freiflächenplan  
Die entsprechenden Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan als verbindlichem Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen. Ober den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen. Es ist der gesamte Baubestand, zu entfernende bzw. zu ersetzende Bäume, darzustellen.

2.9. Landschaftsplanerische Empfehlungen  
Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung  
Wandbegrünungen  
Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Wände in dem Bauwisch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalierobst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

2.7. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 1 V.V. § 9 (1)-16, 20 - B.BauG)

2.8. Freiflächenplan  
Die entsprechenden Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan als verbindlichem Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen. Ober den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen. Es ist der gesamte Baubestand, zu entfernende bzw. zu ersetzende Bäume, darzustellen.

2.9. Landschaftsplanerische Empfehlungen  
Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung  
Wandbegrünungen  
Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Wände in dem Bauwisch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalierobst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

Einzelbäume für Straßenplätze:  
Aesculus carnea spec. Rotblühende Roßkastanie, Sorte  
Tilia cordata hydr. Winterlinde, robuste Hydride  
Corylus colurna Baumhasel

2.6. Ortsrandbepflanzung  
Auf den Grundstücken an dem gesamten nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes wird auf einer Breite von 7,50 m bzw. 10,00 m im Bereich der nicht bebaubaren Flächen zwingend festgesetzt, den Grundstücksverhältnissen angepaßte standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen, denen zum Ortsrand hin bodenständige Sträucher zu einer befriedigenden Ortsrandgestaltung vorgelagert werden (siehe nachstehende System-Zeichnung).

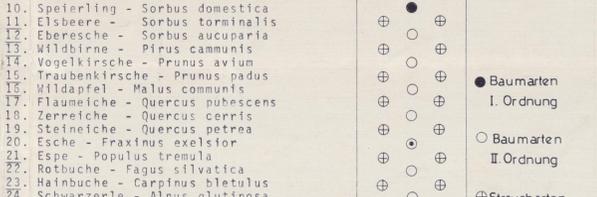
Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze, geeignet zur Ortsrandbepflanzung  
Die Reihenfolge ist gleichzeitig eine Rangfolge bzgl. der Erwünschtheit für die Landschaftspflege, nicht bzgl. der quantitativen Beteiligung. Unterstrichene Zahlen bedeuten: Bäume 2. Ordnung.

a.) Bäume 1. Ordnung

1. Feldulme - Ulmus carpanifolia
2. Bergulme - Ulmus scabra
3. Flatterulme - Ulmus laevis
4. Sommerlinde - Tilia platyphyllos
5. Winterlinde - Tilia cordata
6. Spitzahorn - Acer platanoides
7. Feldahorn - Acer campestre
8. Bergahorn - Acer pseudoplatanus
9. Edelkastanie - Castanea sativa
10. Spierfling - Sorbus domestica
11. Elsbeere - Sorbus torminalis
12. Eberesche - Sorbus aucuparia
13. Wildbirne - Pirus communis
14. Vogelkirsche - Prunus avium
15. Traubenkirsche - Prunus padus
16. Wildapfel - Malus communis
17. Flaumeiche - Quercus pubescens
18. Zerreiche - Quercus cerris
19. Steineiche - Quercus petraea
20. Esche - Fraxinus excelsior
21. Espe - Populus tremula
22. Rotbuche - Fagus sylvatica
23. Hainbuche - Carpinus betulus
24. Schwarzerle - Alnus glutinosa
25. Weißerle - Alnus incana

b.) Sträucher als Unterpflanzung

1. Pfaffenhütchen - Eonymus europea
2. Berberitze - Berberis vulgare
3. Masserschneeball - Viburnum opulus
4. Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
5. Kornelkirsche - Cornus mas
6. Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
7. Weißdorn, zweigrifflig - Crataegus oxyacantha
8. Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
9. Sanddorn - Hippophae rhamnoides
10. Rote Heckenkirsche - Lonicera nigra
11. Schwarze Kirsche - Lonicera xylosteum
12. Hasel Hecken - Corylus avellana
13. Hartriegel - Cornus sanguinea



2.7. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 1 V.V. § 9 (1)-16, 20 - B.BauG)

2.8. Freiflächenplan  
Die entsprechenden Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan als verbindlichem Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen. Ober den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen. Es ist der gesamte Baubestand, zu entfernende bzw. zu ersetzende Bäume, darzustellen.

2.9. Landschaftsplanerische Empfehlungen  
Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung  
Wandbegrünungen  
Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Wände in dem Bauwisch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalierobst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

2.7. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 1 V.V. § 9 (1)-16, 20 - B.BauG)

2.8. Freiflächenplan  
Die entsprechenden Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan als verbindlichem Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen. Ober den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen. Es ist der gesamte Baubestand, zu entfernende bzw. zu ersetzende Bäume, darzustellen.

2.9. Landschaftsplanerische Empfehlungen  
Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung  
Wandbegrünungen  
Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Wände in dem Bauwisch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalierobst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Limeshain O.T. Hainchen, Wetteraukreis  
für das Gebiet: "Auf der Schlinke II".  
In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain ist das geplante Allgemeine Wohngebiet in seiner ganzen Größe ausgewiesen. Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung vom 18. Mai 1983 die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 12 für das vorgenannte Gebiet.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Limeshain liegen als endgültiger Entwurf genehmigungsreif derzeit vor. Die Anhörung sowie die Offenlegung dieser Pläne soll im Herbst/Winter 1983 durchgeführt werden.  
Der notwendige Satzungsbeschluß für den Flächennutzungsplan ist zum Frühjahr 1986 zu erwarten.  
Im Bereich der gesamten Großgemeinde Limeshain stehen derzeit keinerlei Bauplätze mehr zur Verfügung, da der letzte Bebauungsplan Nr. 10 "In der Schlinke" bereits am 23. Mai 1975 durch den Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt wurde.  
Um diesen Notstand zu beseitigen, bestehen nach § 8 Abs. 4 B.BauG Gesetz dringende Gründe in städtebaulicher Hinsicht, zur Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12, vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes.  
Nach § 1 B.BauG Gesetz besteht die dringende Nachfrage von Bürgern nach Bauland, welche eine dringliche Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfordert.

Das geplante Baugebiet soll dem Wohnbedürfnis der Einwohner dienen und ist deshalb grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.  
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Innerortsstraße "Am Zentrum" welche in einer Entfernung von rd. 200 m auf die Ortsdurchfahrt der L 3189 mündet.  
Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 soll der Baureifmachung des Gebietes: "Auf der Schlinke II" dienen und die Grundlage für eine Umlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 bilden.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die bauliche Nutzung wie folgt ausgewiesen:  
Allgemeines Wohngebiet:  
mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8.  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 350 qm.

Die Wasserversorgung für das geplante Gebiet ist gesichert bei Anschluß an das vorhandene örtliche Versorgungsnetz.  
Die Entwässerung im Mischsystem über das örtliche Kanalsystem ist gegeben. Ein baureifer Ergänzungsentwurf für diese Anlagen nach § 44 HWG wird vor Baubeginn aufgestellt.  
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf der Schlinke II" können im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt 29 Häuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, dies entspricht etwa 44 Wohnungen mit 155 Einwohnern.  
Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes: "Auf der Schlinke II" werden voraussichtliche folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für den Erwerb des Strassengeländes	40.000,-- DM
2. Kosten für Planung und Umlegung	25.000,-- DM
3. Kosten für Wasserversorgung	75.000,-- DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	150.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Strassen	260.000,-- DM
6. Kosten für Strassenbeleuchtung	30.000,-- DM
<b>Gesamtbaukosten:</b>	<b>580.000,-- DM</b>

aufgestellt:  
Florstadt, den 26. April 1982

anerkannt:  
Limeshain, den 31. Januar 1986

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
HERMANN KLEIN  
DIPLO-INGENIEUR  
6304 FLORSTADT 5  
(Der Planfertiger)

Der Gemeindevorstand  
(Der Bürgermeister)