

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

GE	Gewerbegebiet
GRZ	maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,8
BMZ	maximale Baumassenzahl, z.B. 0,8
OK_{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberkante Gebäude
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
Sonstige Planzeichen	

Textliche Festsetzungen

- ### A) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
- 1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
 Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
 Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
 Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- 1.1.5 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- ### B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.
- Als Fassadengestaltung sind mehrheitlich gedeckte Farböne (z.B. grünbeige oder kieselgrau) zu verwenden. Grelle Farben sind in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalkrotz, Nr. 4008 Signalkrotz, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signablau nur mit einem Anteil von maximal 20% der gesamten Fassadenfläche zulässig. An der zur BAB zugewandten Seite sind keine grellen Farböne zulässig.

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstellen
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist 165,53 m ü.NN.
 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

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

- 3.1 Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Kassenkammersteinen, wassergebündelter Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche und Anlieferungsstellen.
- 3.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.
- 3.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampfampfen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden.

4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1 Zulässige Emissionskontingente im Gewerbegebiet
- | Teilflächen | Lux nachts in dB(A)/m ² |
|-----------------|------------------------------------|
| Teilfläche – GE | 50 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 Geräuschkontingente – vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die DIN 45691 kann beim Baumart der Gemeinde Limeshain eingesehen werden.
- Die im Einzelfall heranzuziehenden Emissionskontingente sind dem Gutachten P 16047 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“, 1. Erweiterung, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg, Stand 06.09.2016 zu entnehmen.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Pro 5 PKW Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubb Baum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 4.4
- 5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Plankarte:
 Anpflanzung einer mehrreihigen Feldhecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 5.4. Die Pflanzdichte beträgt 1 Hochstamm-Baum / 50 m², 1 Heister / 5 m² und 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.
- 5.3 An Gebäuden, die entlang der Baugrenzen errichtet werden, sind – sofern hierdurch keine Toranlagen beeinträchtigt werden – großkronige Laubbäume in höchstens 10,00 m Entfernung vom Gebäude und im Abstand von mindestens 10,00 m bis maximal 15,00 m zueinander (mindestens jedoch 3 Bäume je Gebäude) zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität vgl. 5.4. Verwendet werden dürfen ausschließlich Hochstämme oder Solitäre.
- 5.4 Artenlisten für Anpflanzungen (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 18-20 bzw. Hei. 2 x v., 15-20-00	
Acer campestre - Feldahorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Betula pendula - Sandbirke	Sorbus aria - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Corylus avellana - Hasel	Sorbus domestica - Speierling
Fagus sylvatica - Rotbuche	
Fraxinus excelsior - Esche	
Juglans regia - Walnuss	
Prunus avium - Vogelkirsche	
Quercus robur - Stieleiche	
Obstbäume (Fr., v., 8-10):	
Malus domestica - Apfel	
Pyrus communis - Birne	
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Malus sylvestris - Wildapfel
Corylus avellana - Hasel	Pyrus pyraeata - Wildbirne
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rosa canina - Hundrose
Crataegus laevigata - Schwarzer Holunder	Sambucus nigra - Schwarze Holunder
Frangula alnus - Faulbaum	Salix caprea - Salweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Kletterpflanzen)	
Clematis div. spec. - Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Vitis vinifera - Echter Wein
Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblatt	Wisteria sinensis - Blauregen, Gyzine
Lonicera caprifolium - Gelbblät	

6 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 326.519 Ökoprokte aus Maßnahmen der Stadt Büdigen zugeordnet.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 10.05.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 15.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.09.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 07.10.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 17.10.2016
- 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 18.11.2016
- 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 _____

Bürgermeister

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

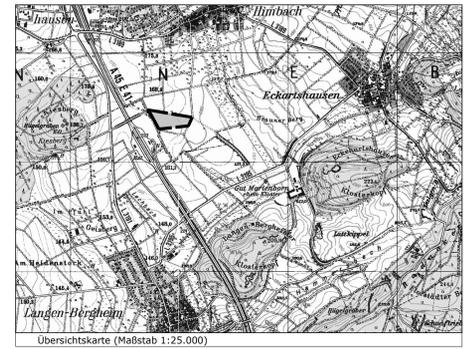
Limeshain, den _____

Bürgermeister



Gemeinde Limeshain Ortsteil Himbach

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Limes" 1. Erweiterung



Fassung zum Satzungsbeschluss	Stand:	08.08.2016
	Bearbeitet:	07.09.2016
	CAD:	21.11.2016
	Maßstab:	Schade 1sk
		1 : 1.000