

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) genannten Nutzungen ausgeschlossen.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für bauliche Anlagen, die nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet werden, die maximale Höhe wie folgt festgesetzt:  
.. Traufhöhe (TH) max. 6,5 m;  
.. max. 2 Geschosse  
  
Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
  - STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
- DACHGESTALTUNG**  
In den Baugebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt für alle Gebäude 30° – 45°.  
Ein Dachausbau mit Drempe (bis max. 1,00 m) ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
  - BAUGESTALTUNG**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellönen zu erfolgen.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

<b>BÄUME</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hochstämmige Obstbäume	
<b>STRÄUCHER</b>	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata

8. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²). Je 500 m² privater Grünfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

9. **EINFRIEDUNGEN**  
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune oder lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 4) einzugrünen. Zaunsockel sind mit max. 0,50 m zulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.

10. **ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**  
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. **BODENFUNDE**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12. ALTLASTEN

- Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die Gemeinde Limeshain, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:
  - Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844.
  - Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.

13. BAUVERBOTSZONE

Entlang der Trasse der L 3347 dürfen in einer Entfernung von 5 m – gemessen von der äußersten Grundstücksgrenze – keine Bauwerke errichtet werden.

14. VERKEHRSKLÄRM

Das Baugebiet liegt in der verlärmten Zone entlang der L 3347. Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keine Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen gestellt werden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
  - Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain am 19.07.2005 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den Niddertal-Nachrichten Nr. 30 vom 29.07.2005.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 05.12.2005 bis einschließlich 09.12.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in den Niddertal-Nachrichten Nr. 47 vom 25.12.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in ihrer Sitzung am 19.07.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in Niddertal-Nachrichten Nr. 47 vom 25.11.2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 12.12.2005 bis einschl. 13.01.2006.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 21.03.2006 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Limeshain ..... 28. APR. 2006  
(Datum)  
  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 17 vom ... 28. APR. 2006

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Limeshain ..... 28. APR. 2006  
(Datum)  
  
(Unterschrift)  
Bürgermeister



Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

20 kV-Kabel, vorhanden

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Massangaben in Meter

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	0,8
Bauweise	Dachform	0	SD

Gemeinde Limeshain  
OT Rommelhausen



Bebauungsplan  
"Das große Mittelfeld"  
1. Änderung

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung  
Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt  
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318  
Email: planungsgruppe.fs@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Maßstab	Planungsstand	Datum
R.G.	Weil	1 : 1000	Satzung	März 2006