

# Gemeinde Limeshain, Ortsteil Rommelhausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Das kleine Mittelfeld an der Isenburger Grenze"

#### 1. Änderung und Erweiterung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (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) 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 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

#### 1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Flurstücksnummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.2	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
1.2.2.3.1	TH <sub>max</sub> Traufhöhe
1.2.2.3.2	FH <sub>max</sub> Firsthöhe
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.1.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.5.1.2	Entwicklungsziel: Feuchtgrünland
1.2.5.2	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3	Erhalt von Obstbäumen
1.2.5.4	Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.5.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6	Sonstige Planzeichen
1.2.6.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.6.1.1	St Stellplätze
1.2.6.2	Bauverbotszone
1.2.6.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht im Bereich der Plankarte 1 den Abgrenzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans)
1.2.6.4	Sichfeld hier: Anfahrtsicht

#### 2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Das kleine Mittelfeld an der Isenburger Grenze“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Das kleine Mittelfeld an der Isenburger Grenze“ von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)
- 2.1.1 Sondergebiet für die großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO<sub>LEH</sub>) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Verkaufsfäche von maximal 1.650 m<sup>2</sup> sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 550 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.3.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden.
- 2.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitel) der Straße Am Försterahl, die Höhenmessung ist der Gebäudemittel. Traufhöhe ist die Schrittkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut; Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss.

- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Wege und Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrwege des Kundenparkplatzes und der Anlieferungszone in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- 2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.5.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Maßnahmen: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.
- 2.5.2 Entwicklungsziel: Feuchtgrünland  
Maßnahmen: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feuchtgrünland“ sind zur Entwicklung von Feuchtgrünlandflächen mindestens zwei Mulden mit einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Fläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> auszuheben. Die Fläche ist höchstens einmal jährlich ab 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.
- 2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 2.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 4 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.
- 2.6.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.6.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 8-10 m breite mehrreihige Laubsträucherkette unter Verwendung folgender einheimischer und standortgerechter Sträucher anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:  
Hainbuche (Carpinus betulus) Hundrose (Rosa canina)  
Hasel (Corylus avellana) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Holunder (Sambucus nigra) Schiele (Prunus spinosa)
- 2.6.4 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.6.5 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> sowie ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- 2.6.6 Zum Erhalt festgesetzte Obstbäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- 2.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H. 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200	
Anacard. hippocastanum	- Rosskastanie
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Steileiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Sorbus aria	- Gewöhnl. Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwarze Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Wildkirsche

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Zweigriff. Weißdorn
Salix caprea	- Salweide
Ulmus sylvestris	- Wildpappel
Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Pyrus pyrastris	- Wildbirne
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide
Ulmus sylvestris	- Wildpappel

Artenliste 3 (Traditionelle Zierpflanzen): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Cornus mas	- Philadelphus coronatus
Buddleia davidii	- Sommerflieder
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Hydrangea macrophylla	- Hortensie
Mespilus germanica	- Mispel
Philadelphus coronatus	- Falscher Jasmin
Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Syringa vulgaris	- Flieder
Rosa div. spec.	- Rosen*

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):	
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Vitis vinifera	- Echter Wein
Humulus lupulus	- Echter Hopfen

\* Arten, die nicht direkt angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen gepflanzt werden dürfen.

- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
3.1.1 Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 3.1.2 Die Verwendung von spiegelfarben oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind zulässig, wenn von diesen Anlagen keine Blendung oder Ablenkung für den fließenden Verkehr auf der Landesstraße L 3189 ausgeht.
- 3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
3.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauchlichtern sind unzulässig. Die Beleuchtung oder Hinterleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei erfolgen. Aufschütten für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Fremdwerbung ist ebenfalls unzulässig.
- 3.2.2 Im Bereich der Grundstückzufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Werbeplon) zulässig. Die maximale Höhe von Werbeplonen und Werbefahnen beträgt 7,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.
- 3.2.3 Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße L 3189 ist die Errichtung jeglicher Werbeanlagen unzulässig.

- 3.3 Einfliehungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Zulässig sind ausschließlich offene Einfliehungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Überstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.
- 3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 4.1 Stellplatzsatzung  
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 Heilquellenschutzgebiet  
Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929. Hier sind bestimmte Handlungen eingeschränkt oder verboten. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sowie Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Insbesondere sei erwähnt, dass Bohrungen und Aufgrabungen über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig sind.
- 4.3 Bodendenkmäler  
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser  
4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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).
- 4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.5 Bauverbotszone  
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraße

- 4.6 Freihaltung der Anfahrtsichtweiten  
Die in der Planzeichnung dargestellten Anfahrtsichtweiten im Kreuzungsbereich der Himbacher Straße und der Straße Am Försterahl sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs höher als 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und gegebenenfalls durch Erdarbeits bzw. Beseitigung sich behindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise  
4.7.1 Zur Außenbeleuchtung sollen zur Vermeidung von Lichtfallen für Insekten ausschließlich Natrium-Niederdruckdampfampfen oder gleichwertige Lichtquellen mit diffuser Strahlung verwendet werden.
- 4.7.2 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:  
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,  
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,  
c) Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,  
d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 17.11.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.01.2016 bis einschließlich 22.01.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.05.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 27.06.2016

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 02.09.2016

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Niedertal 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.

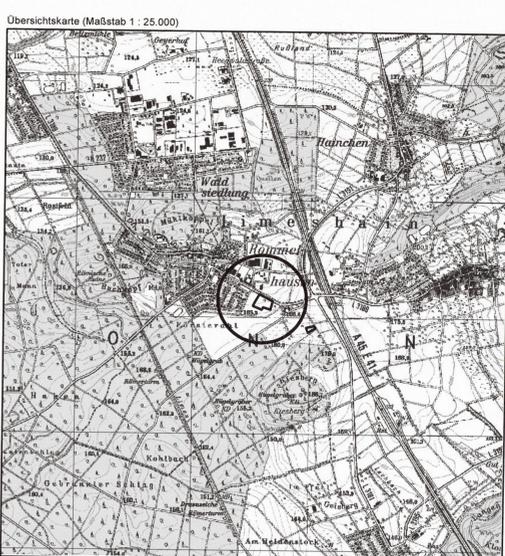
Limeshain, den 02.09.2016

1. Beigeordneter

Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.09.2016

Limeshain, den 02.09.2016

Beigeordneter  
Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35640 Linden - Tel. 0643 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 04.11.2015

18.04.2016

28.06.2016

Bearbeitet: Adler

CAAD Kupatz

Maßstab: 1:1000