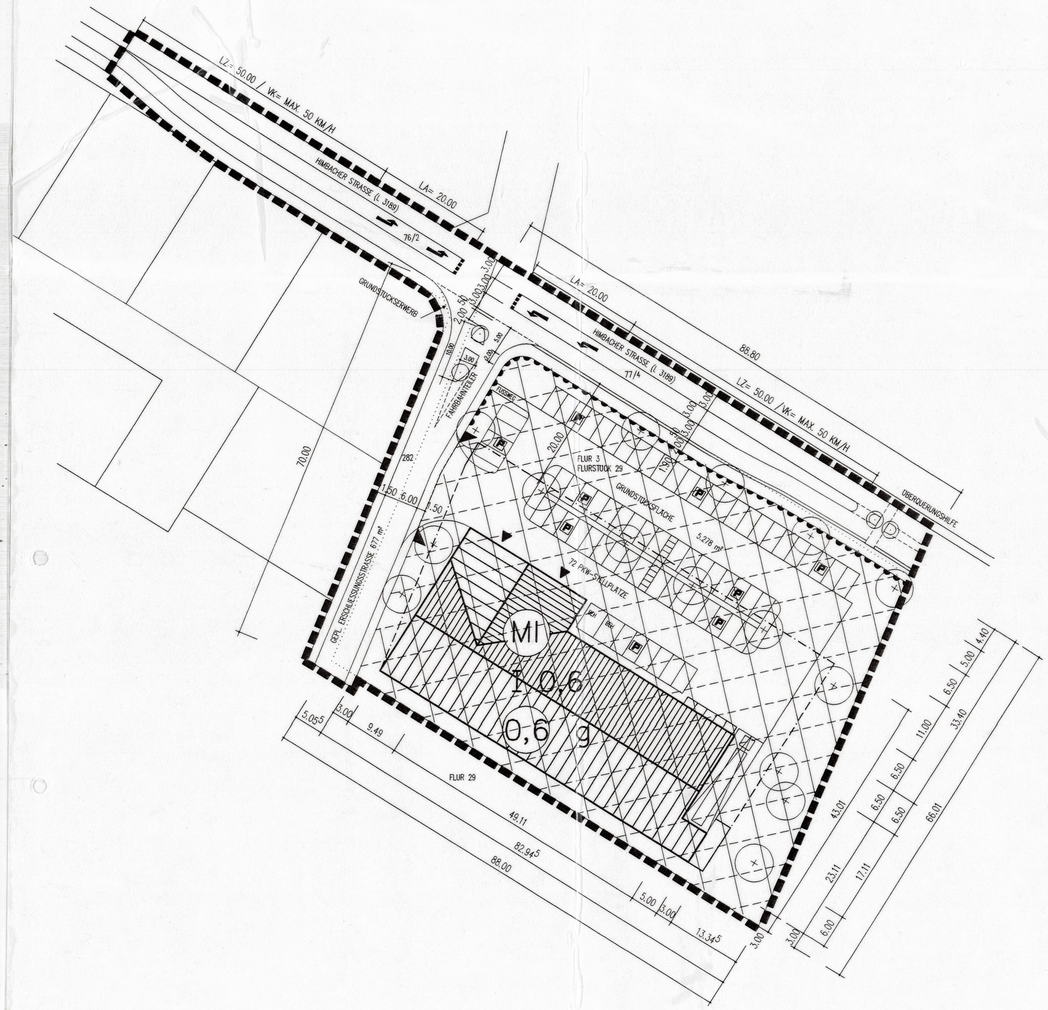

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6, BauNVO).
Für den Geltungsbereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind Einzelhandelsflächen mit maximal 800 m² Verkaufsfläche je separter Einheit.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16, 17 + 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsgebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist auch in Ausnahmefällen nicht vertretbar. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 sowie einer maximal 1-geschossigen Bauweise festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 5,00 m Traufhöhe und 11,00 m Firsthöhe nicht überschreiten.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) Nr. 1 BauNVO).
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind dieGrundflächen von Fahrstraßen, Stellplätzen und Gehwegen unberücksichtigt zu lassen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Ökopflaster) befestigt sind.

Stellplätze, Fahrstraßen, Wege und Abstellflächen zur Aufstellung von Abfallbehältern sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB).
Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch, unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bepflanzung, zu gestalten.Die zur freien Landschaft hin orientierten Grundstücksflächen sind auf einer Breite von 3 m mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße, eine Erschließung über die Himbacher Straße (L 3189) erfolgt nicht.

Festsetzungen nach Landesrecht

Dachform und –neigung (§ 87 (1) BauNVO).
Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer festgesetzten Dachneigung von 15 – 45 Grad zulässig.
Dachgauben sind auf eine Länge von höchstens ½ der Trauflänge zu beschränken und müssen einen seitlichen Abstand von den Giebelseiten von mind. 1,25 m berücksichtigen. Der First von Dachgauben und Nebengiebeln hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einzuhalten.
Dacheinschnitte sind auf eine Länge von höchstens 1/3 der Trauflänge zu beschränken und müssen ebenfalls einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten von mind. 1,25 m einhalten. Die Oberkante des Dacheinschnittes hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches zu berücksichtigen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 87 (1) BauNVO).
Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen. Die Farbgebung baulicher Anlagen hat sich grundsätzlich an das Landschafts- und Ortsbild anzupassen. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltriemchen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.
Die Dacheindeckung der Steildächer erfolgt in gebrannten Tonziegeln oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen Farbtönen.

Einfriedungen (§ 87 (1) BauNVO).
Einfriedungen und Zäune dürfen nicht höher als 2,00 m sein und müssen mit einer Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen begrünt werden.

HINWEISE

Denkmalschutzrecht

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit der Gemeindevorstand, das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu benachrichtigen. Geplante Erdarbeiten bedürfen einer archäologischen Baubegleitung. Dementsprechend ist das Landesamt spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren, um die Überwachung und Dokumentation der Arbeiten durch einen fachversierten Prähistoriker abzustimmen.

Altlasten

Soweit sich Erkenntnisse ergeben, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind diese dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt, gemäß § 4, Absatz 1, Seite 2 HaltlastG mitzuteilen.

Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß den Vorschriften des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren. Für die zu erwartenden Eingriffe auf den Grundstücken sind Ausgleichsmaßnahmen von dem Vorhabenträger vorzunehmen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Einvernehmen und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises durchzuführen.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen im Begründungstext sind fester Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Verfahrensvermerke

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Ich bestätige hiermit, dass zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hiermit bescheinigt wird.

63694 Limeshain, den 06. Okt. 2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23. Nov. 1999 nach § 2, Absatz 1 (BauGB) die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

63694 Limeshain, den 06. Okt. 2000

Hühn (Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3, Absatz 2 (BauGB) sowie § 4, Absatz 1 (BauGB) erfolgt in der Bürgerversammlung am 23. März 2000.

63694 Limeshain, den 06. Okt. 2000

Hühn (Bürgermeister)

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3, Absatz 2 (BauGB) sowie § 4, Absatz 2 (BauGB) in der Zeit vom 27. März 2000 bis 5. Mai 2000 durchgeführt.

63694 Limeshain, den 06. Okt. 2000

Hühn (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 26. Sept. 2000 als Satzung beschlossen, den Inhalt in der Begründung gebilligt.

63694 Limeshain, den 06. Okt. 2000

Hühn (Bürgermeister)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 01.12.2000 im Amtlichen Mitteilungsorgan öffentlich bekannt gemacht.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde somit rechtskräftig.

63694 Limeshain, den 14.12.2000

Hühn (Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNGEN

- (MI) MISCHGEBIET (EINZELHANDEL)
- I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- (P) VORGESCHLAGENE PKW–STELLPLÄTZE
- TRAUFHÖHE 5 m
- FIRSTHÖHE 11 m
- EIN– UND AUSFAHRT
- BEREICH OHNE EIN– UND AUSFAHRT

ERF. GRUNDSTÜCKSFLÄCHE LEBENSMITTELMARKT 5.278 m²/ ERF. GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 677 m². DIE BENÖTIGTE GESAMTFLÄCHE BETRÄGT 5.825 m².

..... FLURSTÜCKE (BESTAND)

0 10 20 30 40 50

M 1:500

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN EINZELHANDEL

HIMBACHER STRASSE,
63694 LIMESHAIN, OT ROMMELHAUSEN

AUFGESTELLT : BAD SODEN – SALMÜNSTER, IM JUNI 2000

PLANUNGSGRUPPE
BENSING & PARTNER GMBH
Architektur Baumanagement Stadtentwicklung Konzeption und Design
Hegelstrasse 8
63628 Bad Soden–Salmünster
Tel.(06056) 2001 Fax 2004