



TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² (12 m² Grundfläche) einschl. Vordach oder überdachter bzw. nicht überdachter Terrasse zulässig.

1.2 Bestehende größere Gebäude, für die eine Genehmigung vorliegt, erhalten Bestandsschutz.
Bestehende z.Z. noch ungenehmigte Gebäude, bei denen eine Überschreitung des umbauten Raumes bis max. 60 m² (24 m² Grundfläche) inkl. überdachtem Freisitz vorliegt und welche zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes fertig errichtet waren, sollen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erhalten bleiben, sofern sie alle sonstigen Festsetzungen und baurechtsrechtlichen Vorschriften erfüllen (s. Begründung Kap. 4).

1.3 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m, an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Die Nutzung der Gartenlauben und -hütten ist nur zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und nur zum vorübergehenden Aufenthalt (z.B. bei Regen) zulässig. Zulässig ist auch die Haltung von Kaninchen, Tauben und Hühnern.

1.4 Eine Unterkellerung von neuen Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen ist nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

1.5 Auf den privaten Grünflächen ist eine Kleintierhaltung zulässig (Kaninchen, Tauben und Hühner zulässig). Die Unterbringung ist in den gem. Textfestsetzungen 1.1 zulässigen Gartenlauben und -hütten sicherzustellen. Zusätzliche bauliche Anlagen zur Unterbringung der Tiere sind nicht zulässig. Die Haltung von Hunden, Pferden und anderen Großtieren auf den Kleingartengrundstücken ist nicht zulässig.

2. GRÜNNÖRDERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 BAUGB

2.1 Pro angefangene 300 m² Gartenfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Bei den Obstbäumen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen, abgängige sind rechtzeitig durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
Alternativ zu den Obst- bzw. Laubbäumen kann auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Gehölzgruppe 15 m², pro 3 m² ein Strauch) gepflanzt werden. Auf die Pflanzliste der Textfestsetzung 2.3 wird verwiesen.

2.2 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neuanpflanzung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig. Langfristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden. Auf die Pflanzliste der Textfestsetzung 2.3 wird verwiesen.

2.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische bzw. ortstypische Laubgehölze zu pflanzen, z.B.:

BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

EINHEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

ORTSTYPISCHE STRÄUCHER (WERTVOLLE INSEKTENNAHRUNG, DUFTSTRÄUCHER)

Buddleia davidii Hybridum spec.	Schmetterlingsflieder
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes sanguinea „Atro rubens“	Blutjohannisbeere
Syringa vulgaris	Flieder

2.4 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a.:

Clematis vitalba	Walddrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthenocissus quinquefolia	Echter Wein
Vitis vinifera	Kletterrosen, Spalierobst

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Verwendung von Bioziden untersagt. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

3.2 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB:
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden von den Eigentümern bzw. Nutzern getragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

4. GEBÄUDE
Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,10 m gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG
Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG
Äußere Wände sind bei neuen Gartenlauben nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschaltung) auszuführen. Fundamente sind bei neuen Gartenlauben nur als Punkt- oder Streifenfundamente zulässig.
Außenanstriche sind bei allen (neuen und alten) Gartenlauben nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Dachpappe, Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.

7. EINFRIEDUNGEN
Neue Einfriedungen sind nur als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mind. 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mind. 0,10 m zur Oberoberfläche zu errichten. Zaunsockel dürfen nicht errichtet werden.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

9. GESTALTUNG DER WEGEFLÄCHEN / STELLPLÄTZE
Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Pro Gartengrundstück ist die Anlage von einem unbefestigten oder schwach (wasserdurchlässig) befestigten Stellplatz zulässig.

10. BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden oder breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer bzw. Nutzer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden 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 als technische Fachbehörde bzw. die Kreisverwaltung des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organischen Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Alle sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwendung bzw. Entsorgung gem. der kommunalen Satzung zuzuführen.

14. GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Untere Wasserbehörde bringt mit Schreiben vom 07.12.2000 folgende Hinweise zum Grundwasserschutz:
„Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, daß in dem Plangebiet kein Schmutzwasser entsteht und dort versickert wird. In den zugelassenen baulichen Anlagen (Gartenlauben) darf daher kein Wasseranschluß zum Betrieb sanitärer Einrichtungen (WC, Dusche etc.) angeordnet werden.“
15. WALDRANDABSTAND
Ein Mindestabstand der Gartenlauben zum Waldrand im Norden wird mit 25 m festgelegt. In Einzelfällen entscheidet die zuständige Forstbehörde.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauordnungsverordnung (BauVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZO),
- Hessische Bauordnung (HBO) -

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

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bidingen
(Ort)
(Siegel)
15.10.2001
(Datum)
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
(Unterschrift)
Katasteramt
(Zimmer)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain am 26.09.2000 beschlossen. Der Beschluß wurde im Mitteilungsblatt vom 13.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 04.12.2000 bis einschl. 08.12.2000 durchgeführt.
Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt vom 01.12.2000.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB in der Sitzung am 21.11.2000 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 i.V. mit § 4 (1) BauGB ortsüblich im Mitteilungsblatt vom 01.12.2000. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB vom 11.12.2000 bis einschl. 12.01.2001.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 22.05.2001 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Limeshain
(Siegel)
18. Okt. 2001
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist vom Regierungspräsidium am gem. 10 BauGB genehmigt worden.

Darmstadt
V 31.2.0102/01-25
(Siegel)
23.1.2002
(Datum)
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Limeshain
(Datum)

Siegel
(Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
befahrbarer land- und forstwirtschaftlicher Weg
sowie Kleingartenzufahrt, befestigt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche - Freizeitgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung einzelner hochstämmiger Obstbäume

Erhaltung von einzelnen Obstbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

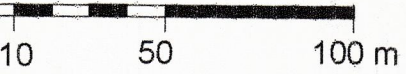
Vorschlag zur Freizeitgartenparzellierung (unverbindlich)

Vorhandene Hütten und Schuppen (die bei Bedarf erhalten werden können)



BEBAUUNGSPLAN
„ KLEINGÄRTEN BIENEICHE “

GEMEINDE LIMESHAIN
ORTSTEIL ROMMELHAUSEN



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSbacher WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL : planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLANUNGS- STAND	DATUM
ESW	WEI	1:2000	SATZUNG	MAI 2001