

den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den als "Gewerbegebiete" (GE) (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 1 (9) BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur ortsansässige Betriebe anzusiedeln.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Gewerbegebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe bzw. First, gemessen vom

Betriebs- und Werksgebäude: max.Traufhöhe = 8,00 m

Anschnitt des ursprünglichen Geländes.

max.Firsthöhe = 11,00 m

Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude: max.Traufhöhe = 6,00 m

max.Firsthöhe = 9,00 m

Ausnahmsweise sind technische oder bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe bis zu 17,00 m zulässig.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) sind auf dem jeweiligen Grundstück gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Entlang des Ortsrandes im Osten und Norden, an den Erschließungsanlagen sowie an den Grundstücksgrenzen werden zur Gliederung und zur Abschirmung "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem.§ 9 (1) Nr.25a BauGB auf "privater Grünfläche" gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt.

Für die Durchgrünung werden folgende autochthone (bodenständige) Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, zur Auswahl verbindlich festgesetzt:

Bäume Hainbuche Stieleiche Esche Traubeneiche Feldahorn

Winterlinde

Erle

- Carpinus betulus - Quercus robur - Fraxinus excelsion - Quercus petraea - Acer campestre

- Alnus glutinosa

- Tilia cordata

- Populus tremula - Tilia platyphyllos Sommerlinde Vogelkirsche - Prunus avium Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirche)

Schneeball Roter Hartriegel Haselnuß Weißdorn

Hundsrose

- Viburnum opulus - Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Ligustrum vulgare - Rosa canina - Prunus spinosa

Schwarzdorn Entlang des nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges sind doppelreihig Apfelbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind bei mindestens 50 m² Wandfläche ohne Öffnung mit Rank- oder

Ranker - Schattwände Waldrebe

Kletterpflanzen zu begrünen.

- Clematis vitalba - Clematis vitalba - Lonicera caprifolium Jelängerjelieber Ranker - Sonnenwände

- Kulturform Weinrebe - Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Grundwasserneubildung Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen - mind. 2 cm, Schotterrasen).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO \_\_\_\_\_\_

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude, auch für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer, Walmdächer, Sheddächer oder versetz ze Pultdächer vorgeschrieben.

Bei Betriebs- und Werksgebäuden soll die Dachneigung 12° bis 30°, bei Büro- und Verwaltungsgebäuden max.42° betragen; Betriebs- und Werksgebäude dürfen ausnahmsweise Falchdach haben. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen, dunklen Farbtönen zu erfolgen. Für Dächer mit einer Dachneigung bis 30° muß - soweit

es betriebswirtschaftlich vertretbar ist - eine Dachbegrünung angelegt werden.

gestaltung des Daches zu integrieren.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie sind in die Gesamt-

7. Baugestaltung Die Farbgebung der baulichen Anlagen, insb. der großvolumigen Werkshallen, hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen.

8. Werbeanlagen Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in

Größe und Farbgebung der zugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune in einer max. Höhe von 2,00 m zulässig; Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

sind die Zäune bzw. Mauern mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (vgl. Pflanzliste Festsetzung A.4)

Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Containerund Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

11. Gestaltung von Stellplätzen

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl.Pflanzliste Festsetzung A.4).

C. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

\_\_\_\_\_\_

12. Lärm-Emissionen

Für das Gewerbegebiet werden nach DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" folgende schalltechnischen Orientierungswerte festgesetzt:

GE: tags 65 dB nachts 50 dB.

Bei Überschreitung dieser oberen Schall-Emmissionsgrenzwerte durch zulässige Nutzungen in dem Gewerbegebiet sind an den lärmverursachenden Gebäuden oder Anlagen geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutz-Zaun, Wall etc.) zu errichten.

13. Schadstoff-Emissionen

Zum Schutz vor Schadstoff-Emissionen sind in dem Gewerbegebiet gem. § 1 (4) Nr. 2 Baunvo nur Betriebe und Anlagen zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gasoder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.1983 abzuleiten.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 

14. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, die Gemeindeverwaltung von Limeshain oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

15. Wasserechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich liegt in dem Grundwasserschutzgebiet Zone III. Auf die Vorschriften der entsprechenden Rechtsverordnung wird verwiesen.

In dieser Zone sind u.a. verboten: - Errichtung von geschlossenen Wohnsiedlungen und ge-

werbliche Anlagen ohne Kanalisation. - Größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung, hierzu zählen auch Baugruben.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

17. Einleitung von Abwasser

in die Ortsentwässerungsanlagen

Die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nur Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen abführen, das den Einleitungsbedingungen der jeweils gültigen Abwassersatzung der Gemeinde Limeshain entspricht.

Bei Überschreitung der festgesetzten Werte müssen die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen das Abwasser mit einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage auf eigene Kosten entsprechend vorbehandeln.

18. Schallschutz

Das Plangebiet liegt westlich der A 45, ca. 200 bis 240 m von der Autobahn entfernt. Von der südlich liegenden Landesstraße 3189 ist das Plangebiet ca.190 m

Forderungen auf Lärmschutzeinrichtungen oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung können nicht erfüllt werden.

E. Rechtsgrundlagen

------ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S.2253). - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Jan.1990 (BGBl. I S.132). - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und

die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl I S.833). - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1990 (GVBl. I S.395)

- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 27.02.1986 (GMBl. S 95, ber.Seite 202).

- Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVB1. I S.102).

Flächen für die Wasserwirtschaft

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze, Bauweise

---- Baugrenze

Verkehrsflächen

Grünflächen

Gewerbegebiet

Geschoßflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen: max. Firsthöhe: 17.0 m

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

landwirtschaftlicher Weg

private Grünflächen

Schutzpflanzungen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser-gewinnung: Schutzzone III Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Staudenfluren

anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen Maßangaben in Meter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauO Die Verletzung von Bechtsverschriften wird hight geltend gemsold. Az: 1V/34-81100/01 - Rommelhausen-7-REGIERUNGEPRE CIDIUM DARMSTADT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A "IM RAUWALD-ÜBER DER SAUERWIESE"

MIT TEILANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.14, IM RAUWALD - ÜBER DER SAUERWIESE"

GEMEINDE LIMESHAIN ORTSTEIL ROMMELHAUSEN

MASS 1: 1000



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET GEZ. DATUM JANUAR 1991