Gemeinde Limeshain, Ortsteil Rommelhausen

Bebauungsplan "Försterahl"

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,3	0,6	II	o	E/D	7,0 m	12,0 m
2	WA	0,3	0,3	I	o	E/D	5,5 m	10,0 m
3	MI	0,4	0,8	II	o	E/D	7,0 m	12,0 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes v. 05.05.2004 (BGBl.I S. 718)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl.I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

Nr.	Zeichen	Erklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 3	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	2/2	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2	MI	Mischgebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage, hier:
1.2.2.4.1	TH	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2	FH	Firsthöhe (OK Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. OK Gebäude)
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2	E/D	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.3.4		Überbaubare Grundstücksfläche
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1	P	Öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2	V	Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.3.3		Rad- und Gehweg
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.5.2		Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.6		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.6.1	RRB	Regenrückhaltebecken (Die Detailplanung einschließlich genauerer Abgrenzung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.)
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; es gilt 2.8.1 und 2.8.2
1.2.7.2		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.9.2
1.2.7.3		Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen gemäß 2.9.3
1.2.7.4		Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß 2.9.1
1.2.7.5		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 2.9.4
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Versorgungsträger zu belastende Fläche
1.2.8.1.1		unterirdisch: Leitung Telekom (Bestand)
1.2.8.1.2		unterirdisch: Hauptleitung Telekom (Bestand)
1.2.8.1.3		unterirdisch: 20-kV Anlage der OVAG
1.2.8.1.4		Trafostation der OVAG (Planung)
1.2.8.2		Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zi belastende Fläche (Der Wegeverlauf ist nur angedeutet und wird in der Freiflächenplanung konkretisiert und im Detail abgestimmt.)
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.4		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der (baulichen) Nutzung

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt: Die Ausnahme des § 4(3) Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen; d.h. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet bestimmt: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

2.4 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:

2.4.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

Max. 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

2.5 Gem. § 9(1)4 BauGB und § 9(1)15 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO:
Pro Garten – die Mindestgröße beträgt 250m² - ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 25m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt)

2.6 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.7.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.8.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.8.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines naturnahen Gehölzgürtels aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern mit lockeren Anpflanzungen von Laubbäumen sowie die Anlage eines vorgelagerten Krautsaums durchzuführen.

Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig in Bereichen mit geringem Abstand zur Bebauung (≤ 5 m) und 8 bis 10-reihig bei ausreichendem Abstand zur Bebauung (≥ 5 m) im Dreiecksverband anzulegen (vgl. Plankarte). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt min. Str. 2xv., Höhe: 100-150 cm.

Laubbäume II. Ordnung sind in Gruppen zu 2-5 Exemplaren in die Strauchpflanzung einzustreuen. Der Anteil der Bäume wird auf max. 25% der Einzelpflanzen begrenzt. Der Pflanzabstand ist 2x2 m.

Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Gruppen liegt bei ca. 15 m. Die Pflanzqualität der Bäume beträgt min. Heister 2xv., Höhe 150-200 cm.

Der gehölzbegleitende Krautsaum ist auf einer Breite von min. 1-2 m zu entwickeln. Zur Pflege ist alle 2-5 Jahre eine Mahd im Spätsommer durchzuführen.

Folgende Arten sind bei der Pflanzung zu verwenden:

Sträucher:
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa gallcia - Essigrose
Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opolus - Gewöhnlicher Schneeball

Laubbäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume: 12-20 m);
Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris- Wildapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria – Mehlbeere

2.8.3 Zu 1.2.6.1 Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die Detailplanung einschl. genauer Abgrenzung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Das Rückhaltebecken ist durch naturnahe Grünlandeinsaat zu begrünen. Die Fläche ist sporadisch (max. 2x jährlich) zu mähen, um Gehölzsukzession zu unterbinden.

2.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:

2.9.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Artenliste
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Rosa canina - Hundsrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa gallcia - Essigrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV´90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.9.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Artenliste
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.9.3 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 12-14 cm):

Artenliste
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus communis - Wildbirne
Malus sylvestris- Wildapfel
Sorbus aria- Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.9.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte; hier: Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig im Dreiecksverband anzulegen (vgl. Plankarte). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt min. Str. 2xv., Höhe: 100-150 cm.
Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen erfolgt gemäß Plankarte. Zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.8.2.

2.10 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) Satz 3 HWG: Abwasser

2.10.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 4m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1.1 Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40°.
Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Gestaltung einheitlich auszubilden.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedeckte) Dächer sind unzulässig.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
Doppelhäuser sind in ihrer Dacheindeckung einheitlich auszubilden.

3.1.3 Dachaufbauten

Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur außenseitigen Giebelwand aufweisen und dürfen nicht breiter als 2,50 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

3.1.4 Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschossdecke und Schnittkante verlängerte Außenwand – Oberkante Dachhaut)

Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,0 m.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:

3.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1m handelt).

3.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

3.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß 2.9.1 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen berankter Pergolen mit einer max. Grundfläche von 5m² optisch zu integrieren.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:

3.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.5.1 Begrünungen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 20 m², ein Strauch 2 m² (zur Artenauswahl und Pflanzqualität s. Ziffer 2.8.2). Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen werden zur Anrechnung gebracht. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks“. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 20m unter Gelände nach § 123 HWG genehmigungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Wetteraukreises.

5 Hinweise

5.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund der Topografie und vorhandener Zwangspunkte kann in Teilbereichen des Baugebietes für den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal keine durchgehend ausreichende Tiefenlage gewährt werden, um anfallendes Schmutzwasser aus Kellerräumen in freiem Gefälle der Kanalisation zuzuführen.
Die Tiefenlage der Kanalisation wird in Abstimmung mit der Gemeinde Limeshain nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit (Investitionskosten) sowie der Betriebssicherheit (Ablagerungsproblematik im Trennsystem) gewählt.
Aus diesen Gründen kann die Entwässerung von Kellerräumen in freiem Gefälle nicht gewährleistet werden. Generell wird in Anlehnung an die DIN 1986 sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Limeshain empfohlen, unterhalb der Rückstauebene anfallendes Schmutzwasser über Hebeanlagen zu entsorgen.

Aus gleichen Gründen (vorgegebene Anschlusshöhen) kann eine ausreichend tiefe Drainageleitung zur Ableitung von eventuell auftretendem Sicker- oder Schichtenwasser nicht realisiert werden. Ein entsprechender individueller Schutz (wasserdichter Keller, Drainagepackung mit Sicker-/Kontrollschacht zum eventuellen Einbau einer Hebeanlage) ist somit beim Hausbau aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Der Anschluss von Drainagen an den Misch- oder Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt. Ein Anschluss von Drainagen sollte auch im Trennsystem aufgrund der Gefahr der rückwärtigen Vernässung nur an den Drainagekanal erfolgen.

5.2 Belange des Forstes

Waldabstand: Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von rd. 35m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier: Baumfall, zu treffen sind.

6 Empfehlungen

6.1 Die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung der Häuser sollten mit Natriumniederdruckdampfleuchten erfolgen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 13.07.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.07.2004 in den Niddertal Nachrichten .

Siegel der Gemeinde

Limeshain, den.....

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.12.2004 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 15.12.2004 vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Limeshain, den.....

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.12.2004 bis 04.02.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 17.12.2004 in den Niddertal Nachrichten.

Siegel der Gemeinde

Limeshain, den.....

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 08.03.2005 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Limeshain, den .....

Bürgermeister

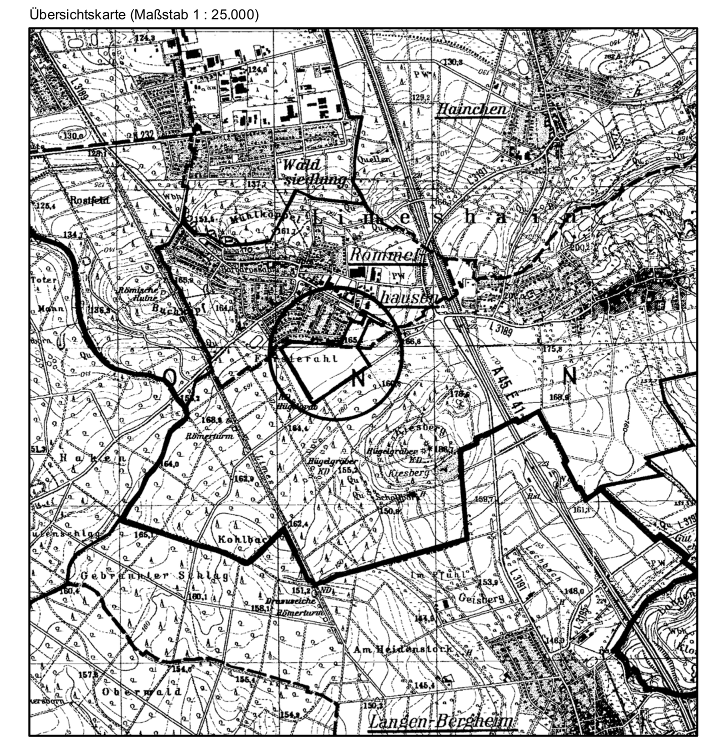
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 18.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Limeshain, den .....

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Rommelhausen	Stand: 04.10.04/27.10.04, 15.12.04/21.02.05, 08.03.2005
Bebauungsplan "Försterahl"	
Satzung	Bearbeitet: Schade/Fischer; CAD: Isik; Maßstab: 1:1000

[EYLEM] (SF) Z:\DATA\20031107\SUB00002\S_FÖRSTER.LEG