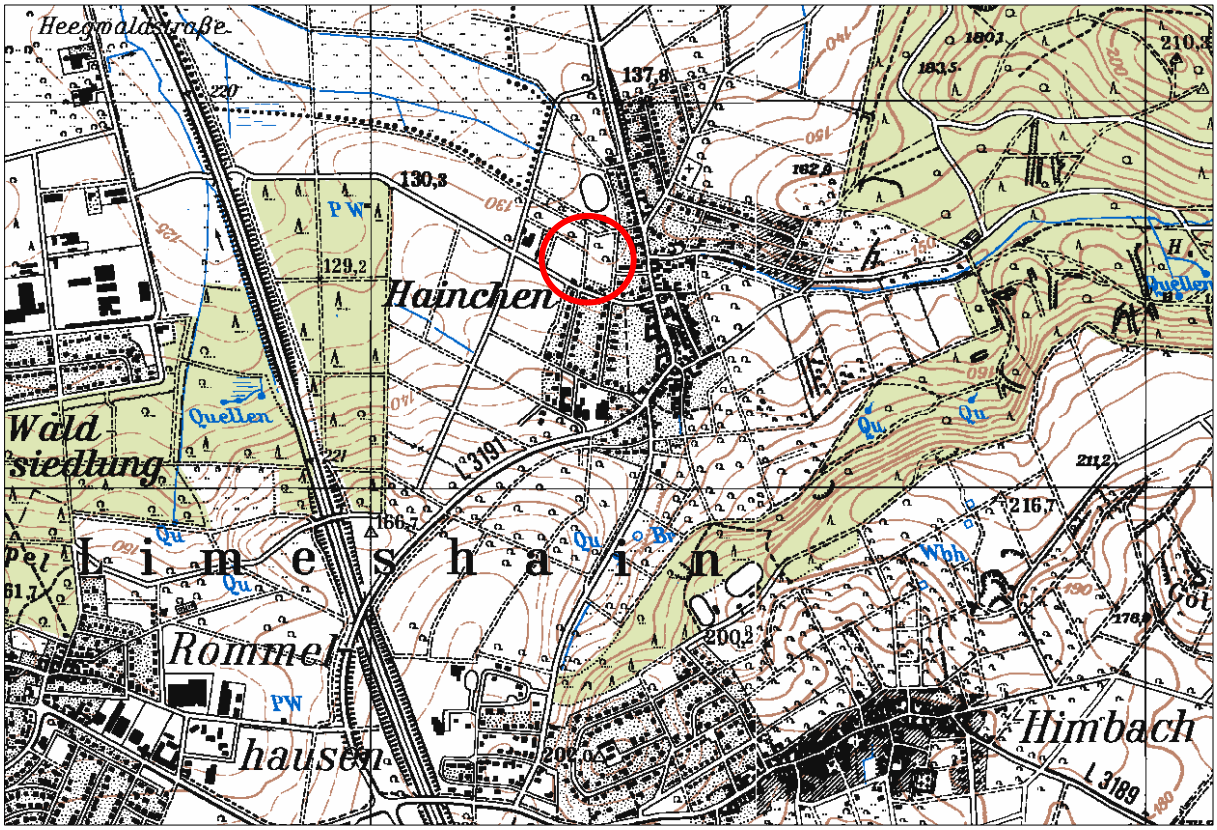
Textliche Festsetzungen

Planstand 09.09.2008: Satzung

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH $_{max.}^{*}$/uPD	FX$_{max.}^{*}$/oPD
1	WA	0,3	0,6	II	o	E/D	6,5 / 7,0	10,5

* **Bezugspunkt für die Höhenermittlung** ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S.548).

2. Textliche Festsetzungen

A - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

A 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

A 2.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A 2.1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

A 2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A 2.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand beträgt 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Höchstens 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.

A 2.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO:
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Pro Garten ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt).

A 2.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

A 2.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz: Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche dient dem Wohngebiet als Spiel- und Kommunikationsfläche. Hier sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 7).

A 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt**:** Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

A 2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche ist als Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen. Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig im Dreiecksverband anzulegen (pro Symbol mind. 5 Sträucher). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen erfolgt gemäß Plankarte. Zur Artenauswahl und Pflanzqualität vgl. Ziffer 7.

A 2.8 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nördlich der in der Plankarte gekennzeichneten strichpunktierten Linie sollen Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die eine Raumbelüftung während der Zeiten mit störenden Außenaktivitäten ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile einschließlich dieser Lüftungseinrichtungen muss den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

A 2.9 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a und b BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 (Ziff. 2.8) zu bepflanzen.
Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².
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 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

A 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

A 3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

A 3.1.1 **Dachneigung**: Dächer sind bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 25° bis 40° und bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40° auszuführen.
Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

A 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) werden empfohlen.

A 3.1.3 **Doppelhäuser:** Doppelhäuser sind in weitgehender Übereinstimmung der äußeren Gestaltung (Proportion, Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie soweit es die Topografie des Geländes zulässt einheitlichen Traufhöhe auszubilden.

A 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

A 3.4 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind.

B – Kleingärten

B 4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B 4.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleingärten

Je Garten ist eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

B 4.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Kleingärten gilt: Die max. zulässige Ausbaubreite der Erschließungswege beträgt 2,5 m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise, die Seitenstreifen als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

B 4.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Für die Kleingärten gilt: Je Kleingarten ist pro angefangene 250 m² Fläche 1 bewährter Hochstammobstbaum – bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche – anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Im Übrigen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten (Ziff. 7) zulässig.

B 4.4 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung und Bebauung des schraffierten Teiles der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten ist unzulässig, bis die Trasse der Ortsumfahrung Hainchen feststeht.

B 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

B 5.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Kleingärten gilt: Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

B 5.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Für die Kleingärten gilt: Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzlatten in senkrechter Gliederung sowie Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 4 zu beranken.

6 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 4 m³ 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. Bei der Anlage von Zisternen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

7. Artenlisten für A und B:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.*	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia*	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spirea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia
Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

8 Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

8.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

8.3 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich der zukünftigen Wasserschutzgebietszone III des Brunnen II der Gemeinde Limeshain.