

## **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 250m<sup>2</sup> - ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 25m<sup>3</sup> 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, Schotterrassen 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 gehölz begleitende 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 - Hundsröse  
Rosa glauca - Hechtrose  
Rosa gallica - Essigrose  
Prunus spinosa - Schlehe  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - 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 Grünlandesaat 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 - Hundsröse  
Rosa glauca - Hechtrose  
Rosa gallica - Essigrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PflanzV'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):

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  $\geq 6$  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):

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  $\geq 6$  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 begrünter Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 4m<sup>3</sup> 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 bleigedekte) 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 Dremmel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschossdecke und Schnittkante verlängerte Außenwand – Oberkante Dachhaut)

Die zulässige Dremmelhöhe 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 Schnithecken und Laubsträuchern gemäß 2.9.1 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen berankerter Pergolen mit einer max. Grundfläche von 5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ein Strauch 2 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl und Pflanzqualität s. Ziffer 2.8.2). Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen werden zur Anrechnung gebracht. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten 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 Rückstauenebene 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.

## Nutzungsmatrix

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

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