



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**  
 MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	MU1	MU2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)*	0,6	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2	0,8
Traufhöhe (max.) in [m]**	7	7
Firsthöhe (max.) in [m]**	11	11

\* Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung  
 \*\* Siehe Textfestsetzung A) 2

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)**  
 Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation und Blockheizkraftwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)**  
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch; Regenwasserleitung der Gemeinde Limeshain

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**  
 Private Grünfläche: Randeingrünung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen  
 GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Limeshain zu belastende Flächen
- Die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 A „Süd-West“ nur im Geltungsbereich dieser Änderung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- Zulässige Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)**  
 Im Urbanen Gebiet sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Sinne von § 6a (2) Nr. 5 unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind die nach § 6a (3) vorgesehenen Ausnahmen im Urbanen Gebiet.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen.  
 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten First- bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.
  - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 Im Urbanen Gebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Im Gebiet MU1 sind Wohngebäude nur als freistehende Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m zulässig. Im Gebiet MU2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 (6) BauNVO)**  
 Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind im Gebiet MU2 ausschließlich innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. Der Mindestabstand beträgt 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.  
 Für das Gebiet MU2 gilt, dass höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.
  - Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
 Im Gebiet MU1 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig. Im Gebiet MU2 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig; bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
- Dachform und Dachneigung**  
 Im Gebiet MU1 sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig. Im Gebiet MU2 sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
  - Dacheindeckung**  
 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie beschichtete Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedeckte) Dächer sind unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig und werden empfohlen.
  - Fassadengestaltung**  
 Die Verwendung von hell glänzenden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig.
  - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**  
 Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für das Gebiet MU2 gilt: Je 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und je Grundstück vier Sträucher der Artenlisten 1 bis 3 zu pflanzen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 bis 3 zu verwenden.

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Hesulus 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	- Steineiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengürtel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleia div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhortensie	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forphylla x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Wegelia div. spec.	- Wegelie
Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblät	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Gelbblät		

- Grundstückseinfriedungen**  
 Für das Gebiet MU2 gilt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1 m handelt.
- Beschränkung der Oberflächenversiegelung**  
 Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 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.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Abfall- und Wertstoffbehälter**  
 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.
- WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG**

  - Rückhaltung von Oberflächenwasser**  
 Im Gebiet MU2 ist das Oberflächenwasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,5 m<sup>3</sup> je Wohngebäude (jede Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude) zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toiletten-spülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
  - HINWEISE**

    - Bodendenkmäler**  
 Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 21 DSchG HE).
    - Lage im oberhessischen Heilquellenschutzbezirk von 1929**  
 Das Gebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929. Gemäß dieser Verordnung sind Eingriffe und Bohrungen >20 m genehmigungspflichtig.
    - Lage im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Brunnens II in Hainchen**  
 Das Gebiet liegt in der Zone III des sich zur Zeit im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für den örtlichen Trinkwasserbrunnen. Zum Schutz der Wassergewinnungsanlage sind die Verbote der vorgesehenen Schutzverordnung zu beachten.
    - Niederschlagswasser**  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).  
 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
    - Artenschutz**  
 Das Roden von Gehölzen aller Art und ein Abriss der alten Lagerhallen auf den Grundstücken 321/3, 321/16 und 321/17 sind nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar einschließlich zulässig. Vor Abriss von Gebäuden sind diese auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	am 11.09.2018	
bekanntgemacht	am 28.09.2018	
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit		
gemäß § 3 (1) BauGB	bis 08.10.2018	
vom 01.10.2018	am 28.09.2018	
bekanntgemacht	am 28.09.2018	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 11.09.2018	
bekanntgemacht	am 28.09.2018	
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit		
gemäß § 13 (2) Nr. 2 LV.m. § 3 (2) BauGB	bis 22.11.2018	
vom 22.10.2018	am 12.10.2018	
bekanntgemacht	am 12.10.2018	
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
gemäß § 13 (2) Nr. 3 LV.m. § 4 (2) BauGB	bis 22.11.2018	
vom 18.10.2018		
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -	
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.		den
		Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am		den
rechtskräftig ab		Bürgermeister



**Gemeinde Limeshain**  
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A  
 "Süd-West"  
 OT Hainchen  
 Exemplar für die Offenlage vom 22.10.2018 bis 22.11.2018  
 - Entwurf -