

# Bebauungsplan Nr. 12

mit integrierter Landschaftsplanung  
der Gemeinde Limeshain  
Ortsteil Hainchen  
für das Gebiet: "Auf der Schlinke II"  
Maßstab 1:1000

Die Übereinstimmung mit dem  
Landschaftsplan ist hier  
bescheinigt:

BEWAUNUNGSBÜRO  
FÜR BAUWESEN  
HERMANN KLEIN  
DIPLO-INGENIEUR  
6304 FLORSTADT 5  
Florstadt, den 26. 4. 1982

Aufgestellt gemäß Beschluß  
der Gemeindevertretung  
Stadtverordnetenversammlung  
vom 18. Mai 1982

Nach Zustimmung mit den Bauleit-  
plänen der Nachbargemeinden  
und Beteiligung der Träger  
öffentlicher Betriebe offen-  
gelegt in der Zeit  
vom 12. 8. 1985 bis 16. 9. 1985

Als Satzung beschlossen von  
der Gemeindevertretung  
Stadtverordnetenversammlung  
am 28. Januar 1986

Genehmigungsvermerk des Regierungs-  
präsidenten:

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß  
§ 12 B.BauG u. § 5 Abs. 4 HGO i. V. m. §  
..... in der Zeit vom ..... bis  
öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort-  
u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am  
..... (bei Bekanntmachung durch  
Aushang: ..... bis  
bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist  
somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

## Bodenordnungsverfahren

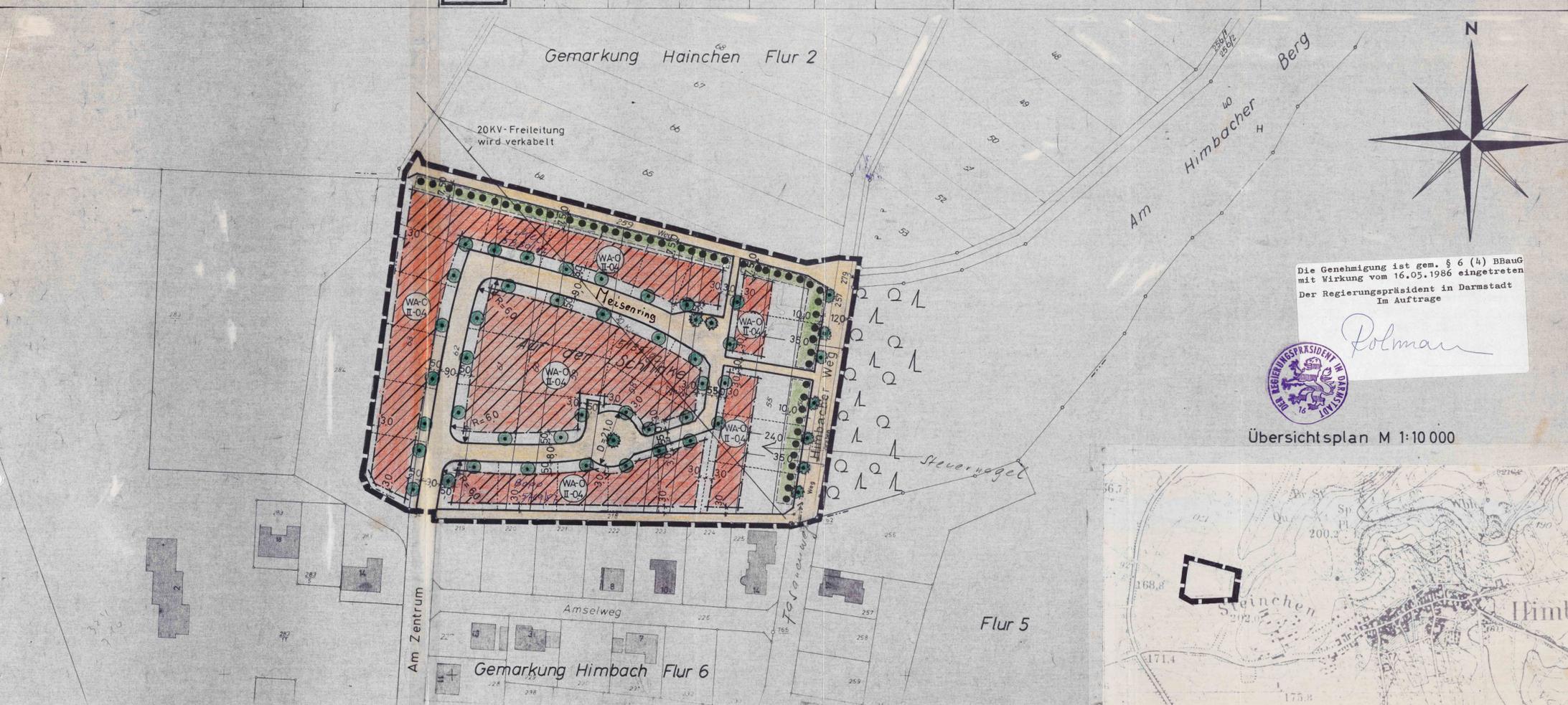
### Baulandumlegung nach § 45 B. Bau G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden  
Festsetzungen weitergehenden Bauleitpläne werden  
hiermit aufgehoben.

### Rechtsgrundlagen:

- §§ 1-2a, B-12 B.BauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
- §§ 24, 22, 20, 23 Bau NVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757)
- §§ 67 (4) und (6) und 118 (1) und (2) HGO i. d. F. vom 16.12.1977  
(GVBl. 1978 I S. 2)
- § 5 HGO i. d. F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 14.7.1977 (GVBl. I S. 319)

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollges. Baueinheiten)	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke	Legende:
Allgemeines Wohngebiet		max. 2	offen	350 m <sup>2</sup>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Grenze der unterirdischen Nutzung Baugrenze</p> <p>Vorgesehene Grundstücksenteilung (Vorveräußerung)</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>nicht bebaubare Flächen</p> <p>Weitere Planzeichen: Siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (B.G.B.I. 7. Seite 21)</p>



Die Genehmigung ist gem. § 6 (4) B.BauG  
mit Wirkung vom 16.05.1986 eingetreten  
Der Regierungspräsident in Darmstadt  
Im Auftrage  
*Polman*  
Übersichtsplan M 1:10 000

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: BEBAUUNGSPLAN

### (LAUORDNUNGS- u. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

1.1 Hautgebäude  
Die Dächer aller Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel-  
oder Walddächer auszubilden. Die Dachneigung der zweigeschossigen Ge-  
bäude soll max. 30° betragen. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt  
die max. Dachneigung 45°. Treppel bei eingeschossigen Gebäuden sind  
bis 1,00 m Höhe zulässig, jedoch nur bei Dachneigung von max. 30°  
Für die Vollgeschoßdefinition ist der § 2 Abs. 4 der HGO zugrunde  
zu legen. *nachträglich auf 45° DN abgeändert! L. 25.06.87*

1.2 Garagen  
Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Allgemeinen Wohngebiet werden nur  
eingeschlossene Garagen innerhalb der zur Bebauung freigegebenen Grund-  
stücksflächen zugelassen. Die Garagen sind auf der Grundstücksgrenze  
zu errichten. Bei Nord- u. Süd-Strassen sind sie an der nördlichen, bei  
Ost-West-Strassen sind sie an der östlichen Grundstücksgrenze zu er-  
richten. Ausnahmen von dieser Regelung für Eckgrundstücke sind zulässig.

1.3 Einfriedigungen  
Eine Einfriedigung wird nicht zwingend vorgeschrieben. Die Strassenein-  
friedigungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine Höhe von 1,20 m von  
Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind  
als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall, auf niedrigem, bis 30 cm  
hohen massiven Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an  
Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem  
Strassenprofil anzupassen. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen  
das Strassenbild nicht beeinträchtigen und nicht höher als 1,20 m sein.

1.4 Solaranlagen  
Solaranlagen sind zulässig. Für die Konstruktion der Anlagen sind dunkle  
Farbtöne zu wählen. Es sind nur flächenintegrierte Sonnenkollektoren zu-  
gelassen.

1.5 Einstellplätze  
Einstellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: LANDSCHAFTSPLAN

2.1 Baubestand  
Der vorhandene geringfügige Baubestand ist zu sichern und langfristig  
zu erhalten. Als Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen an anderer Stelle  
des Grundstücks sind Bäume zu ersetzen, deren Abstand zur späteren Ge-  
bäudewand 3,0 m unterschreitet, oder deren Kronen ausgemorscht sind.

2.2 Vorgärten  
Eine Nutzung der Abstandflächen vor Gebäude zur öffentlichen Verkehrs-  
fläche (Vorgärten) als hauswirtschaftliche Fläche, Lager- und Abstell-  
platz ist nicht zulässig, ausgenommen die erforderliche Garagenzufahrt.

2.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Grundstücksfreiflächen  
Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche des Allgemeinen  
Wohngebietes ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ca. 25%  
der gärtnerischen Fläche soll aus Baum- und Strauchpflanzungen be-  
stehen. Grundständig nicht zu pflanzen sind buntblaubige Gehölze und  
exotische Nadelgehölze, die sich baumartig entwickeln.

2.4 Standorte von Müllbehältern  
Müllbehälter sind grundsätzlich an Haus zu integrieren. Ist Anordnung  
an der Straße unvermeidlich, sind sie mit Sichtblenden abzudecken, mit  
selbstklimmenden Gehölzen zu bepflanzen oder in einer Hecke zu  
integrieren.

2.5 Anpflanzung von Bäumen  
Entsprechend der Darstellung im Plan sind Bäume zu pflanzen und zu  
unterhalten. Mindestpflanzgröße ist Hochstamm 2x verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 14-16 cm (H 2 x v m B, Stu 14/16). Auf jedem Grundstück ist  
mindestens ein fristüberschreitender Laubbaum, der auch ein hoch-  
stämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.  
Die Arten sind folgenden Auswahlen zu entnehmen:

- 2.5.1 Private Vorgärten
- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Crataegus kermesina "Plena" | Rotdorn         |
| Sorbus spec.                | Ebereschenarten |
| Acer campestre              | Feldahorn       |
| Carpinus betulus            | Hainbuche       |
| Juglans regia               | Walnuß          |
| Castanea sativa             | Echte Kastanie  |
| Malus floribunda            | Zierapfel       |
| Fraxinus ornus              | Blumenesche     |

2.5.2 Verkehrsflächen  
Die Bäume werden mit Baumscheiben mindestens 1,5 m Ø sowie Einrichtungen  
zur Belüftung, Bewässerung und Schutz vor Beschädigung versehen.  
Baumreihe (Himbacher Weg)  
Standorte in Baumscheiben oder als Pflanzstreifen:

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Acer campestre            | Feldahorn   |
| Sorbus domestica          | Spielerling |
| Robinia pseud. Monophylla | Robinienart |
| Malus floribunda          | Zierapfel   |

## Einzelbäume für Straßenplätze:

- |                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Aesculus carnea spec. | Rotblühende Roßkastanie, Sorte |
| Tilia cordata hydr.   | Winterlinde, robuste Hybride   |
| Corylus colurna       | Baumhasel                      |

2.6 Ortsrandbepflanzung  
Auf den Grundstücken an dem gesamten nördlichen und östlichen Rand des  
Baugebietes wird auf einer Breite von 7,50 m bzw. 10,00 m im Bereich  
der nicht bebaubaren Flächen zwingend festgesetzt, den Grundstücksver-  
hältnissen angepaßte standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen,  
denen zum Ortsrand hin bodenständige Sträucher zu einer befruchtenden  
Ortsrandgestaltung vorgelagert werden (siehe nachstehende System-Zeich-  
nung).

### Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze, geeignet zur Ortsrandbepflanzung

Die Reihenfolge ist gleichzeitig eine Rangfolge bzgl. der Erwünschtheit  
für die Landschaftspflege, nicht bzgl. der quantitativen Beteiligung.  
Unterstrichene Zahlen bedeuten: Bäume 2. Ordnung.

### a.) Bäume 1. Ordnung

- Feldulme - Ulmus carpanifolia
- Bergulme - Ulmus scabra
- Flatterulme - Ulmus laevis
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Winterlinde - Tilia cordata
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Feldahorn - Acer campestre
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Edkastanie - Castanea sativa
- Spielerling - Sorbus domestica
- Elsbere - Sorbus torminalis
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Wildbirne - Pirus communis
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Traubenkirsche - Prunus padus
- Wildapfel - Malus communis
- Flaumeiche - Quercus pubescens
- Zerreiche - Quercus petraea
- Steineiche - Quercus cerris
- Esche - Fraxinus excelsior
- Espe - Populus tremula
- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Schwarzerle - Alnus glutinosa
- Weißerle - Alnus incana

### b.) Sträucher als Unterpflanzung

- Pfaffenhütchen - Eonymus europea
- Berberitze - Berberis vulgare
- Wasserschneeball - Viburnum opulus
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Heckenrose u.a. - Rosa canina et spec.
- Weißdorn, zweigrifflig - Crataegus oxyacantha
- Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides
- Rote Heckenkirsche - Lonicera nigra
- Schwarze Kirsche - Lonicera xylosteum
- Hasel Hecken - Corylus avellana
- Hartriegel - Cornus sanguinea

### 2.7. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und zur Regelung des Wasser- abflusses (i. V. v. § 9 (1)-16, 20 - B.BauG)

Anteil befestigter Flächen  
Im gesamten Baugebiet soll der Anteil "versiegelter" Flächen auf das  
unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt bleiben. Wasserdurch-  
lässige Beläge sind vorrangig zu verwenden.

### 2.8. Freiflächenplan

Die entsprechende den Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Frei-  
flächenplan als verbindlichem Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen.  
Über den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen  
vorzulegen. Es ist der gesamte Baubestand, zu entfernende bzw. zu er-  
setzende Bäume, darzustellen.

### 2.9. Landschaftsplanerische Empfehlungen

Gestaltungshinweise ohne Bindungswirkung  
Wandbegrünungen

Hauswände, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, sind mit Kletter-  
gehölzen zu bepflanzen. Insbesondere geeignet sind Wände in dem Bau-  
wuch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier (auch Spalier-  
obst) oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Limeshain O.T. Hainchen,  
Wetteraukreis  
für das Gebiet: "Auf der Schlinke II".

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain ist das geplante  
Allgemeine Wohngebiet in seiner ganzen Größe ausgewiesen. Die Gemeinde-  
vertretung beschloß daher in ihrer Sitzung vom 18. Mai 1983 die Auf-  
stellung des erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 12 für das vorgenannte  
Gebiet:

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Limeshain  
liegen als endgültiger Entwurf genehmigungsreif derzeit vor. Die An-  
hörung sowie die Offenlegung dieser Pläne soll im Herbst/Winter 1983  
durchgeführt werden.

Der notwendige Satzungsbeschluß für den Flächennutzungsplan ist zum  
Frühjahr 1986 zu erwarten.

Im Bereich der gesamten Großgemeinde Limeshain stehen derzeit keine-  
lei Bauplätze mehr zur Verfügung, da der letzte Bebauungsplan Nr. 10  
"In der Schlinke" bereits am 23. Mai 1975 durch den Herrn Regierungs-  
präsidenten in Darmstadt genehmigt wurde.

Um diesen Notstand zu beseitigen, bestehen nach § 8 Abs. 4 B.Bau Ge-  
setz dringende Gründe in städtebaulicher Hinsicht, zur Genehmigung des  
vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12, vor der Genehmigung des Flächen-  
nutzungsplanes.

Nach § 1 B.Bau Gesetz besteht die dringende Nachfrage von Bürgern nach  
Bauland, welche eine dringliche Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.12  
erfordert.

Das geplante Baugebiet soll dem Wohnbedürfnis der Einwohner dienen und ist  
deshalb grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Innerortsstraße  
"Am Zentrum" welche in einer Entfernung von rd. 200 m auf die Orts-  
durchfahr der L 3189 mündet.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 soll der Baureifmachung des Ge-  
bietes: "Auf der Schlinke II" dienen und die Grundlage für eine Umleg-  
ung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die bauliche Nutzung  
wie folgt ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet:  
mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise,  
sowie einer Grundflächenzahl von 0,4  
und einer Geschoßflächenzahl von 0,8.  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 350 qm.

Die Wasserversorgung für das geplante Gebiet ist gesichert bei Anschluß  
an das vorhandene örtliche Versorgungsnetz.

Die Entwässerung im Mischsystem über das örtliche Kanalsystem ist ge-  
geben. Ein baureifer Ergänzungsentwurf für diese Anlagen nach § 44 HWG  
wird vor Baubeginn aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf der Schlinke II"  
können im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt 29 Häuser in  
ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, dies entspricht  
etwa 44 Wohnungen mit 155 Einwohnern.

Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes: "Auf der Schlinke II"  
werden voraussichtliche folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für den Erwerb des Strassengeländes	40.000,-- DM
2. Kosten für Planung und Umlegung	25.000,-- DM
3. Kosten für Wasserversorgung	75.000,-- DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	150.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Strassen	260.000,-- DM
6. Kosten für Strassenbeleuchtung	30.000,-- DM

Gesamtbaukosten: 580.000,-- DM

aufgestellt: Florstadt, den 26. April 1982

anerkannt: Limeshain, den 31. Januar 1986

INGENIEURBÜRO  
FÜR BAUWESEN  
HERMANN KLEIN  
DIPLO-INGENIEUR  
6304 FLORSTADT 5  
(Der Planfertiger)

Der Gemeindevorstand  
(Der Bürgermeister)