

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

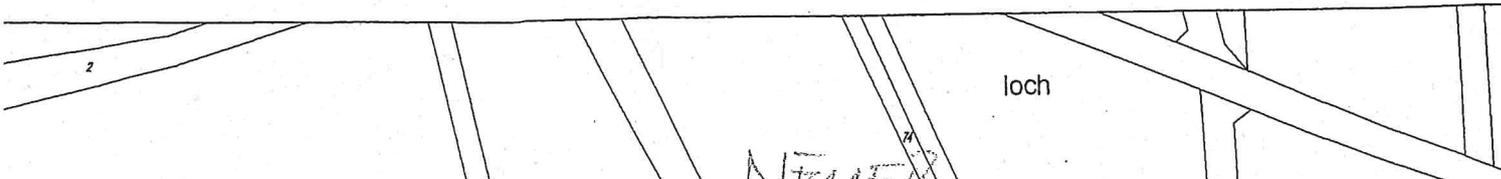
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungsstätten).

Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 In den als „Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungsstätten).

1.3 In den als „Gewerbegebiete“ (GE) und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (9) BauNVO die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.



loch

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (Traufhöhe) festgesetzt:

.. Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhallen
- Traufhöhe

max. Höhe 8,50 m.

Maßgebend ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes. Bei Pultdächern ist mit der Angabe zur Traufhöhe die untere Traufhöhe gemeint. Die obere Traufhöhe ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung und der maximal zulässigen Gebäudelänge.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden; evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

3. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenzen und privater Grünfläche zu den Erschließungsstraßen (2 m Breit) zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Erschließungsstraßen werden zur Gliederung des Baugebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME

Hainbuche

Stieleiche

Esche

Traubeneiche

Feldahorn

Schwarzerle

Winterlinde

Aspe

Sommerlinde

Vogelkirsche

STRÄUCHER

Schneeball

Hartriegel

Haselnuß

Weißdorn

Liguster

Hundsrose

Schwarzdorn

Weide

Carpinus betulus

Quercus robur

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Acer campestre

Alnus glutinosa

Tilia cordata

Populus tremula

Tilia platyphyllos

Prunus avium

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

Rosa canina

Prunus spinosa

Salix cinerea

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

KLETTERGEHÖLZE

Efeu

Waldrebe

Wilder Wein

Hedera helix

Clematis vitalba

Parthenocissus quinquefolia

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

5.2 In den Betriebs- und Produktionsgebäuden des „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ sind in den zu den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten hingewandten Gebäudewänden Fenster nur als feststehende Einrichtung einzubauen.

Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig. Dies gilt nicht für Räume in denen keine Lärmquellen aufgestellt sind, z.B. Büroräume, Personalaufenthaltsräume, betriebsbezogene Wohnungen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

6.2 Stell- und Lagerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

6.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ ist folgendes zu beachten:

6.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ ist folgendes zu beachten:

- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
- Mahd der Wiesen nur 1 x jährlich 50% Mitte Juni; 50 % Mitte Juli),
- Mahd der Staudenfluren 1 x alle 2 Jahre im September,
- jeweils Abfuhr des Mähgutes,
- auf den Flächen für die gelenkte Sukzession sollen die Gehölzbestände ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Das Astschnittgut ist abzufahren. Einige Einzelbäume sollen frei aufwachsen.

6.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkaufsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 19 (2) BNatschG zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

7. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Shed-Dächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung soll 6° - 45° betragen. Ausnahmsweise werden auch Flachdächer zugelassen.

8. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlage, insb. der großvolumigen Werkhallen, hat in natürlichen Materialtönen zu erfolgen.

9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen baulichen Anlagen unterordnen.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit autochthonen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

1. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune einschließlich Maschendrahtzäune ohne Zaunsockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

2. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, den Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises zu richten. Auf besondere Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen ist zu achten, da nach Berichten aus dem 9. Jahrhundert im weiteren Planbereich Grabhügel vorhanden sind.

4. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch Altlasten im Rahmen von Baumaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub soll grundsätzlich einer Verwertung zugeführt werden. Der Boden soll soweit möglich, innerhalb des vorgenannten Geltungsbereiches, beispielsweise durch Oberflächengestaltung auf den einzelnen

dien
baut
19. BAU
Die
Fahr
Die
Ges
even
weis
die
teilw
könr
Stral
Nutz
Dies
Bau
Regi
Natu
D. REC
Als l
- E
- E
- P
- F
- F
- F
- E
jewe

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, den Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises zu richten. Auf besondere Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen ist zu achten, da nach Berichten aus dem 9. Jahrhundert im weiteren Planbereich Grabhügel vorhanden sind.

14. ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch Altlasten im Rahmen von Baumaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub soll grundsätzlich einer Verwertung zugeführt werden. Der Boden soll soweit möglich, innerhalb des vorgenannten Geltungsbereiches, beispielsweise durch Oberflächengestaltung auf den einzelnen Grundstücken oder an den Randbereichen eingebaut oder verwertet werden.

15. BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen. Eine Verbindung von Brauchwasser- und Trinkwasserleitungen ist verboten. (DIN Vorschriften und DVGW-Arbeitsblätter zur Errichtung einer Brauchwasseranlage sind zu beachten). Das hessische Wassergesetz ist ebenso zu beachten.

16. GRUNDWASSER

Der Grundwasserspiegel liegt oberflächennah bei einer Tiefe von rd. 1,0 m. Da das Grundwasser z.T. gespannt ist, kann es beim Anschneiden der Grundwasseroberfläche zu einem Anstieg bis über Gelände kommen. Außerdem kommen im Grundwasser betonschädigende Bestandteile vor.

Das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Wetteraukreis teilt ergänzend hierzu mit Schreiben vom 23.01.2006 folgendes mit:

Bautechnisch ist zu berücksichtigen, dass aus wasserwirtschaftlichen Gründen einer dauerhaften Grundwassersenkung- und ableitung des Wassers über Bauwerksdränagen o.ä. nicht zugestimmt werden kann.

Die baulichen Anforderungen der geplanten Gebäude sind hierauf abzustellen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Wasserdichtheit und Auftriebssicherheit der Bauwerke. Die Kellergeschosse der Gebäude müssen daher ggf. druckwasserdicht und auftriebssicher (als weiße Wanne o.ä.) ausgeführt werden.

17. PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NACH BUNDESFERNSTRASSEN-GESETZ

1. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 45, nicht errichtet werden.
2. Gemäß § 9 (2) FStrG bedürfen bauliche Anlagen längs der BAB A 45 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

1. Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art sowie Fahnen und

2. Gemäß § 9 (2) FStrG bedürfen bauliche Anlagen längs der BAB A 45 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
1. Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art sowie Fahnen und Flaggen) ist gem. § 9 (1), (2), (3) und (6) FStrG im Abstand bis zu 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 45 nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des o.g. Bereiches, mit Werbewirkung zur Straße des überörtlichen Verkehrs (BAB A 45) bedürfen gem. §§ 33 und 44 (1) Straßenverkehrsordnung der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.
2. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung auf Lärmschutzeinrichtungen oder sonstige Forderungen, die mit den von der BAB ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, können nicht erfüllt werden.
3. Zur BAB sind weder Zufahrten noch Zugänge gestattet.
4. Von dem Bebauungsgebiet darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zur BAB hin muss blendfrei sein; ggf. sind Blendschutzzäune o.ä. anzuordnen.
5. Eine Gefährdung des Verkehrs auf der BAB durch Lärm-, Rauch-, Geruchseinwirkungen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

18. WALDRANDABSTAND

Das Forstamt Nidda weist mit Schreiben vom 06.02.2006 daraufhin, dass im Süden des Plangebietes auf den Flächen, die an den dortigen Waldgrenzen im Fallbereich der Bäume mit erhöhter Gefahr durch umstürzende Bäume gerechnet werden muss.

Der erforderliche Sicherheitsabstand beträgt 35 m.

Entweder sollten Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, diesen Sicherheitsabstand einhalten, oder es ist durch bautechnische Maßnahmen für entsprechende Sicherheit zu sorgen.

19. BAUVERBOTSZONE AN DER BAB A 45

Die Bauverbotszone gemäß § 1 FStrG beträgt 40 m bis ...

19. BAUVERBOTSZONE AN DER BAB A 45

Die Bauverbotszone gemäß § 1 FStrG beträgt 40 m bis zur Fahrbahnkante. Sie ist im Bebauungsplan graphisch festgesetzt.

Die Bauverbotszonen entlang klassifizierter Straßen hält der Gesetzgeber dem jeweiligen Straßenbaulastträger zur Realisierung eventueller eigener Aus- und Umbauabsichten vor. Das ASV Gelnhausen weist mit Schreiben vom 16. Febr. 2006 auf diesen Umstand hin und auf die Problematik, dass der Bebauungsplan in der Bauverbotszone teilweise Ausgleichsmaßnahmen festlegt. Diese Ausgleichsmaßnahmen können selbstredend nur so lange Bestand haben, wie der Straßenbaulastträger nicht seinen eventuellen Anspruch auf eigene Nutzung dieses Geländestreifens begründet und realisiert.

Diese Maxime gilt ebenfalls für die landwirtschaftliche Nutzung in der Bauverbotszone der A 45 und für die dort seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt durch Ausweisung eines Naturschutzgebietes bereits verwirklichte Naturschutznutzung.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) –
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Fernstraßengesetz (FStrG)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.