

Grundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom
03.06.2020 (GVBl. S. 378),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung



Flurgrenze

Flur 1

Flurnummer

275

Flurstücksnummer



vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung



Textliche Festsetzungen



1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefstgelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Länge von 10 m nicht überschreiten dürfen; bei Doppelhäusern ist eine Länge von maximal 20 m zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

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

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.



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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bereich der vorhandenen lückigen Streuobstbestände sind an geeigneter Stelle insgesamt 10 bewährte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Streuobstuntypische Gehölze sind zu entfernen. Das vorhandene Grünland ist extensiv im Rahmen einer Mäh- oder Weidenutzung zu pflegen. Die bestehenden Totholzhaufen sind zu erhalten.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Flächen mit Fahrrechten erfolgt zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Auf den mit Fahrrechten zu belastenden Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig.

1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 38° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.



Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit mindestens 4 m³ Nutzvolumen je Wohngebäude zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

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

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend der Gemeindestraße Am Steinchen über den östlich an das Plangebiet angrenzenden befestigten Erschließungsweg. Eine Zufahrt oder Abfahrt auf die Landesstraße L 3189 über den Erschließungsweg ist unzulässig und durch die Umsetzung geeigneter verkehrstechnischer Maßnahmen für die Allgemeinheit auszuschließen.

4.3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone III des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

4.4 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

4.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Satz 1 WHG).

4.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

- 4.7.2 Bei Abriss- und Umbauarbeiten sind die betroffenen Bereiche durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen (ganzjährig) sowie auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln (im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
- 4.7.3 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gefährdeter Vogel- und Fledermausarten sind geeignete Vogel- und Fledermauskästen anzubringen. Hierbei sind mindestens sieben geeignete Vogelkästen und mindestens fünf Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes an Bäumen oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Auf der externen Ausgleichsfläche (Plankarte 2) sind mindestens 13 Vogelkästen und fünf Fledermauskästen an den Obstbäumen anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

Obstbäume:

Malus domestica - Apfel

Prunus avium - Kulturkirsche

Prunus cerasus - Sauerkirsche

Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume

Pyrus communis - Birne

Pyrus pyraeaster - Wildbirne



Lilja cordata - Winterlinde

Lilja platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne

Buxus sempervirens - Buchsbaum

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Frangula alnus - Faulbaum

Genista tinctoria - Färberginster

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Malus sylvestris - Wildapfel

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes div. spec. - Beerensträucher

Rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Salweide

Salix purpurea - Purpurweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne

Calluna vulgaris - Heidekraut

Chaenomeles div. spec. - Zierquitte

Cornus florida - Blumenhartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Deutzia div. spec. - Deutzie

Forsythia x intermedia - Forsythie

Hamamelis mollis - Zaubernuss

Hydrangea macrophylla - Hortensie

Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt

Lonicera nigra - Heckenkirsche

Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt

Magnolia div. spec. - Magnolie

Malus div. spec. - Zierapfel

Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin

Rosa div. spec. - Rosen

Spiraea div. spec. - Spiere

Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde

Clematis vitalba - Wald-Rebe

Hedera helix - Efeu

Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. - Heckenkirsche

Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

Polygonum aubertii - Knöterich

Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

