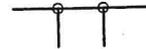


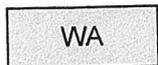
Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

-  Flurgrenze
- Flur 6** Flurnummer
- 262** Flurstücksnummer
-  vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

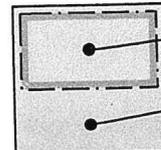
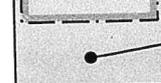
Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet

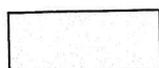
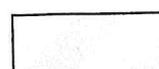
Maß der baulichen Nutzung

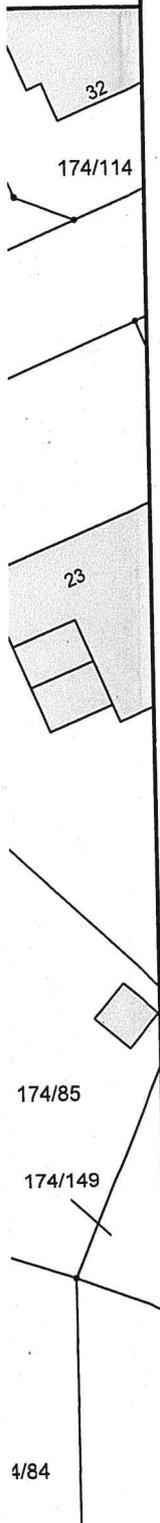
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

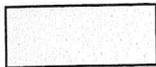
- E Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:



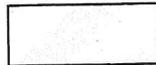
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

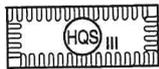


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

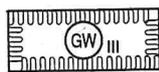


Erschließungsweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

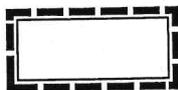


Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone III



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

Ga

Garagen



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10
"In der Schlink" - 1. Änderung von 1986

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	TH
①	WA	0,4	0,4	I	E	4,50 m

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

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „In der Schlink“ - 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „In der Schlink“ - 1. Änderung von 1986 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

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 und 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)

1.2.1 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 Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° die Oberkante Attika.

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 5° die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet haben überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

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

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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 Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

die

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. 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 Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

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

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

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

3.2.1 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Limeshain, Brunnen I Rommelhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

3.2.2 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.

3.3 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).

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).
- 3.4.2 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).

3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
 - Baumhöhlen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 3.5.2 Bäume und Gehölze sind im Zeitraum von 01.12. bis 28./29.02. bodenschonend zu roden. Sofern Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen im Zeitraum von 01.03. bis 30.11. notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Haselmäusen zu kontrollieren. Hierbei sind festgestellte Nester i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Eine Rodung außerhalb des Verbotszeitraums vom 01.02. bis 28./29.02. ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.5.3 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat eine Vergrämung von gegebenenfalls angetroffenen Haselmäusen in angrenzende Gehölzbereiche zu erfolgen. Hierzu sind die Flächen im Plangebiet ab dem Baubeginn bis zur Beendigung der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedelung der Haselmaus zu vermeiden und die aus dem Winterschlaf erwachenden Tiere zur Abwanderung zu bewegen. Die erfolgreiche Vergrämung ist vor Beginn von Boden- und Bauarbeiten durch eine Kontrollbegehung zu belegen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Protokoll über die Kontrollbegehung einzureichen.
- 3.5.4 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind vor Beginn der Rodungsarbeiten mindestens vier geeignete Haselmausnistkästen in angrenzenden und geeigneten Gehölzbereichen anzubringen, um somit verbesserte Habitatbedingungen für gegebenenfalls vergrämte Haselmäuse in der Umgebung zu schaffen (z.B. nördlich des Plangebietes im Bereich des Flurstückes 262). Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. die Anbringung von Nistkästen muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume erfolgt sein. Die Maßnahme ist von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus domestica	- Apfel
		Prunus avium	- Kulturkirsche