

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LIMESHAIN Nr. 10  
Ortsteil Himbach, " In der Schlink "

Besondere Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Höhenlage der Verkehrsflächen und den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung. Der Anschluss der Einzelgrundstücke an die öffentliche Kanalisation ist unmittelbar nach Verlegung des Sammlers und der Funktionsfähigkeit der Kläranlage durchzusetzen.

PKW-Garagen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

Als maximale Dachneigung gilt 6 Altgrad.

Für jede errichtete Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück entweder eine PKW-Garage oder ein PKW-Einstellplatz (Stauraum) zu errichten.

Grenzbebauung mit Garagen ist an einer Grundstücksgrenze zulässig. Einzelstehende PKW-Garagen bis zu 6,5 m Länge und 2,5 m mittlerer Seitenhöhe (gemessen von Oberkante Garagenboden), sind so an einer der Grundstücksgrenzen zu errichten, daß vor jeder Garage ein ausreichender Stellplatz von mindestens 5,0 m Tiefe für die Kraftwagen verbleibt. Ausnahmen und Befreiungen in bezug auf Grenzabstände und das Überbauen der Baulinien und Baugrenzen durch Garagen können gem. § 25 HBO und § 31 BBauG zugelassen werden, jedoch unter Wahrung der Stellplätze. Anordnung der Garagen in den Wohngebäuden ist zulässig. An rückwärtigen Feldwegen dürfen Garagen nicht errichtet werden.

Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken von den rückwärtigen Feldwegen sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen ist eine zweckmäßige Anordnung der Garagen und das geordnete Abstellen der PKW geregelt und vor allem die Rechtslage für den Bau von Garagen auf der Grenze geklärt:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngebiete sind bis zu 70% gärtnerisch anzupflanzen und zu pflegen. Sie sind bis zu 25% als Baum- und Strauchpflanzen (1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm) anzulegen und entsprechend zu pflegen. In den Vorgärten ist je Grundstück mindestens ein großblättriger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Sondergebiet Ausstellung sind 30% der nutzbaren Flächen als Grünfläche anzulegen. Hiervon 25% als Baum- und Strauchpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Diese ist zu den anschließenden allgemeinen Wohngebieten und auch zur nördlichen geschlossenen gemischten Baufläche hin, mit einer Reihe von großblättrigen Alleebäumen, wie Bergahorn, Platanen o.ä. sowie nach innen mit einer Reihe großblättriger Sträucher wie Hasel, Roterle o.ä. sowie einer Reihe niederer Büsche wie Wildrose, Weißdorn o.ä. abzugrenzen.

Der vorhandene Wuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. (Siehe deutsche Normen): "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - DIN 18 920, Oktober 1973).

Auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Strasseneinbindungen sind von baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten. Dem immer stärker werdenden Verkehr muß entsprechende Übersicht gewahrt werden.

Entlang der Landesstrasse L 3189 sind die Grundstücke durch entsprechende Einzäunungen zu dieser Strasse des überörtlichen Verkehrs hin lückenlos zu schliessen, ohne Tür und Tor.

Gleiches gilt für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße " Am Zentrum " gemäß in den Bebauungsplan übernommene Festsetzung entsprechend der Verwaltungsvereinbarung vom 04.12./14.12.1979. Dem Strassengelände der Bundesautobahn A 45 und der L 3189 dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwässer, zugeleitet werden.

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art), soweit sie von Strassen der überörtlichen Verkehrs einzusehen sind, ist gemäß § 9 Abs. 1,2,3,6 Bundesfernstraßengesetz und gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz im Bereich nachstehender Abstände - jeweils gemessen vom äusseren befestigten bzw. Proj. Strassenrand - untersagt.

- |                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| 1. Autobahnen                     | 100 m |
| 2. Landesstrassen (freie Strecke) | 20 m  |

Werbeanlagen außerhalb o.g.Bereiches und mit Werbewirkung zu Strassen der überörtlichen Verkehrs bedürfen gem. § 33 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

Zur Autobahn sind weder Zufahrten noch Zugänge gestattet.

Von den Baugebieten darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf bestehende und projektierte Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu Strassen der überörtlichen Verkehrs hin muß blendfrei sein. Ggf. sind Blendschutzzäune oder ähnliches anzuordnen.

Eine Gefährdung des Verkehrs auf Strassen des überörtlichen Verkehrs durch Lärm-, Rauch- und Geruchswirkung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Bei Planung von Tankanlagen für Mineralöle (z.B. Heizöltanks) in einem Abstand von weniger als 5 m von den Kabeln der Deutschen Bundespost, ist das Fernmeldeamt Hanau, Postfach 3000, 6450 Hanau zu benachrichtigen.

Das Schulgebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf ist so zu projektieren, daß auf der Westseite zur Bundesautobahn A 45 hin, keine Klassenräume liegen.

Das gleiche gilt für Erweiterungen des Verwaltungsgebäudes und für die Errichtung von Gebäuden auf der Fläche für Gemeinbedarf, die Bürozwecken und sinngemäßer Nutzung dienen. Die Gebäude sind zur Bundesautobahn hin in schalldämmender Bauweise zu errichten und auszustatten.

## 2. Nachrichtlicher Hinweis

Bei Strassenzügen mit großen Radien wird die Flucht zwischen den Grenzsteinen gerade vermessen.

Werden bei Ausschachtungsarbeiten kulturgeschichtliche Bodentalertümer angetroffen, so sind Bauherren, Architekten und Bauunternehmer lt. § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, dies dem Bodendenkmalpfleger und/oder dem Hess. Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. für Vor- und Frühgeschichte in Darmstadt, Schloß Blockenbau, zu melden.

Strom- und Fernsprechleitungen sind als Kabel in die Fußwege zu verlegen.

Die im Bebauungsplan markierte Teilfläche gehört zum Schutzbereich III des Brunnens Rommelhausen I. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen und Ausführungen von Tiefbauarbeiten sind die bei Ausweisung des Schutzgebietes für den Brunnen erfolgten Festlegungen zu beachten und - soweit notwendig - als Auflagen in die Bauscheine zu übernehmen.

Der zeichnerisch markierte Teilbereich des Bebauungsplanes gehört zu dem verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm BRK. ". In diesem Bereich ist Bergbau in Schürfschächten umgegangen. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Erdanomalitäten zu achten und beim Antreffen von Hohlräumen entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.