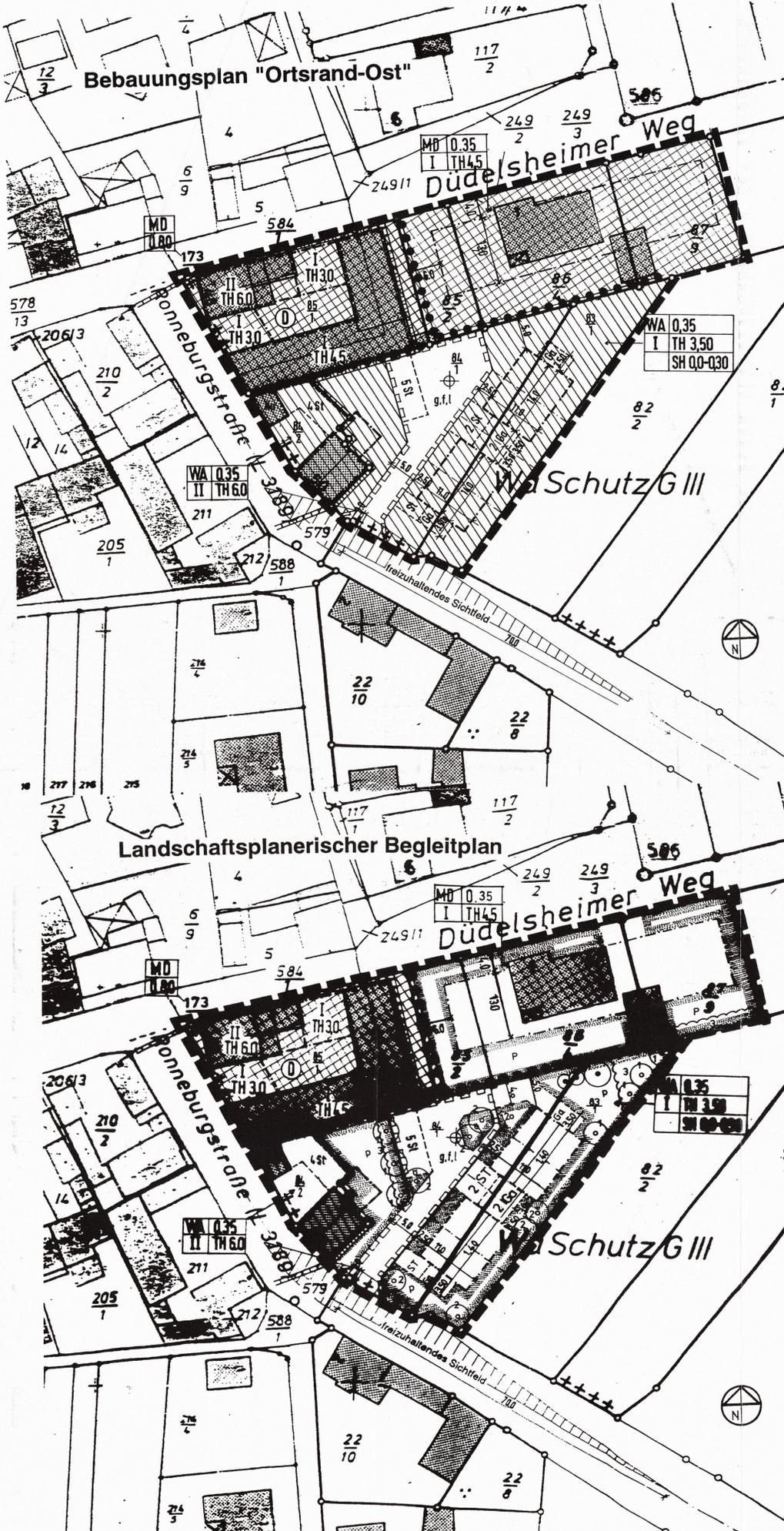


HMW-01:17.03.1997: Digitalreproduktion von Schramm GmbH



### Bebauungsplan "Ortsrand-Ost"

### Landschaftsplanerischer Begleitplan

#### Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB und § 4 und §5 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
  - 0.4 Grundflächenzahl z.B. 0.4
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 3.5 Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 3.5m über Bezugspunkt
  - SH Sockelhöhe als Mindest- und Höchstmaß über 0.0-0.3 Bezugspunkt
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0.4 Grundflächenzahl z.B. 0.4
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 3.5 Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 3.5m über Bezugspunkt
  - SH Sockelhöhe als Mindest- und Höchstmaß über 0.0-0.3 Bezugspunkt
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 2 St Stellplätze mit Angabe der Anzahl
  - 2 Ga Garage mit Angabe der Anzahl
  - Na Nebenanlagen
  - g.f.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
  - Hauptfirstrichtung
  - ⊕ Bezugspunkt Oberkante Straße/Gehweg
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
  - Grundstücksgrenze (unverbindliche Darstellung)
  - Ⓧ denkmalgeschützter Gesamtbereich

#### GRÜNORDNUNG

#### Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Grünflächen
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
  - zu pflanzende Sträucher
  - Grünflächen
    - o öffentliche Grünflächen
    - p private Grünflächen

#### Textliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig.
  - Im Dorfgebiet (MD) sind nur Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1-7 zulässig.
  - Stellplätze und Garagen
 

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche oder / und auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen.
  - Für die Wegeeinmündung in die L3189 sind Sichtflächen gekennzeichnet. Diese Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen die über 0,8m hoch sind, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Derzeitige sichtbehindernde Einrichtungen sind durch Erdabtrag bzw. Beseitigung zu entfernen.
  - Durch die baulichen Maßnahmen bzw. die geplanten Pflanzungen dürfen die o.g. Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einfriedungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der L3189 sichergestellt wird. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefaßten Regenwässer, zugeleitet werden.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Höhe baulicher Anlagen
 

Ist im Bebauungsplan eine Trauf- oder Sockelhöhe angegeben, so ist der entsprechende Bezugspunkt senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Die Traufhöhe ist gemäß den Festsetzungen des § 6 Abs. 4 HBO zu berechnen. Die Traufhöhe wird vom ungünstigsten Geländepunkt gemessen.
  - Dachausbildung
 

Dächer sind mit einem Neigungswinkel von 45°AT auszubilden; es sind nur ziegelrote Ziegel zu verwenden.
  - Zwerchhäuser mit einer Breite von 40 % der Traufhöhe und einer Traufhöhe des Zwerchhausdaches von 5m sind zulässig. Baumaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Objekte betreffen, dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Ob Dachaufbauten entsprechend der o.g. textlichen Festsetzung zulässig sind, wird im Einzelfall entschieden.
  - Garagen und Nebenanlagen
 

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Neigungswinkel von 30° bis 35° auszubilden.
  - An Stellen, an denen Garagen dargestellt sind, sind auch Carports zulässig.
  - Grünordnung
 

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

Die privaten Grünflächen sind zu mind. 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gärtnerisch angelegten Flächen sind zu min. 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der nicht überbauten Fläche sind pro angelegte 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume und Pflanzbindungen werden auf diese Anzahl angerechnet. Die ausgewählten Bäume müssen den Artenlisten nach 4.2 entnommen sein. Garagenaußenwände sind zu 50 % zu begrünen. Die ausgewählten Pflanzen müssen den Artenlisten nach 4.2 entnommen sein.
  - Artenlisten
 

Die Pflanzbindungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Kennziffer entsprechend der anzuwendenden Artenliste gekennzeichnet.

    - Artenliste für Obstbäume
 

Juglans regia	Walnuß
Sorbus domestica	Speierling
Malus spec.	Veredelte Apfelbäume
Prunus spec.	Veredelte Pflaumen-, Kirsch- u. Pfirsichbäume
Pyrus spec.	Veredelte Birnbäume
    - Artenliste für Laubbäume
 

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn

#### Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Südseite des Düdelheimer Weges und im Westen durch die Ostseite der Boneburgstraße begrenzt. Im Süden knickt die Begrenzung rechtwinklig zur Straße nach Nordosten ab, die Parzelle 83 einschließend. An der Parzelle 86/4 knickt der Geltungsbereich nach Osten ab. Ab Parzelle 87/9 verläuft der Geltungsbereich wieder nach Norden und stößt auf den Düdelheimer Weg.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke aus Flur 2: Gemarkung Himbach Nr. 83, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/4, 87/9
- Die Bekannmachung der Auslegung erfolgte am ... Die gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.
- Der Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan am ... als Satzung beschlossen.
- Das Anzeilverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom ... Az.: ... REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrag
- Die Wasserver- und entsorgung ist gesichert.
- 7.1 Die Wasserver- und entsorgung ist gesichert.
- 7.2 Der Löschwasserbedarf von 800 l/min. ist im B-Plangebiet gewährleistet. Auf der geplanten Privat-Zufahrt wird ein Hydrant gesetzt.

#### Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Südseite des Düdelheimer Weges und im Westen durch die Ostseite der Boneburgstraße begrenzt. Im Süden knickt die Begrenzung rechtwinklig zur Straße nach Nordosten ab, die Parzelle 83 einschließend. An der Parzelle 86/4 knickt der Geltungsbereich nach Osten ab. Ab Parzelle 87/9 verläuft der Geltungsbereich wieder nach Norden und stößt auf den Düdelheimer Weg.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke aus Flur 2: Gemarkung Himbach Nr. 83, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/4, 87/9
- Die Bekannmachung der Auslegung erfolgte am ... Die gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.
- Der Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan am ... als Satzung beschlossen.
- Das Anzeilverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom ... Az.: ... REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrag
- Die Wasserver- und entsorgung ist gesichert.
- 7.1 Die Wasserver- und entsorgung ist gesichert.
- 7.2 Der Löschwasserbedarf von 800 l/min. ist im B-Plangebiet gewährleistet. Auf der geplanten Privat-Zufahrt wird ein Hydrant gesetzt.

Die beschlossene Satzung ist dem Regierungspräsidium am ... gemäß § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat am ... erklärt, daß die Satzung Rechtsvorschriften nicht verletzt.

(Darstadt) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Regierungspräsidium

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am ... in den ... bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Satzung rechtverbindlich.

Limeshain / Himbach (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Gemeinde Limeshain

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises (Ort) - Katasteramt - Im Auftrag (Unterschrift) Katasteramt

LIMESHAIN / HIMBACH "ORTSRAND OST" M:1:500

Stand Juli 1997  
PLANERGRUPPE HYTREK, THOMAS, WEYELL U. WEYELL  
Freie Architekten und Städtebauarchitekten  
65432 Flörsheim am Main Mühlenstraße 43  
Tel. 06145/2066  
63741 Aschaffenburg Mühlenstraße 43  
Tel. 06021/411198  
Fax: 06145/53275 Fax: 06021/450998

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell  
Freie Architekten und Städteplaner  
Rollingergasse 1 Mühlenstraße 43  
65432 Flörsheim/Main 63741 Aschaffenburg  
Tel: 06145/2066 Tel: 06021/411198  
fax: 06145/53275 fax: 06021/450998

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "ORTSRAND OST"

### GEMEINDE LIMESHAIN ORTSTEIL HIMBACH

Maßstab 1:500  
 Bearbeiter  
 Datum Juli 1997