

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,8
 BMZ maximale Baumassenzahl, z.B. 8,0
 OK_{GE} Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 21 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsf lächen**
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 LW Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
 FW Zweckbestimmung: Feuerwehr Zufahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
- 1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
 Die Einrichtung von Verkaufsf lächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
 Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- 1.1.5 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.
- Als Fassadenfarben sind mehrheitlich gedeckte Farböne (z.B. grünbeige oder kieselgrau) zu verwenden. Grelle Farben sind in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 4008 Signalrot, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signalblau nur mit einem Anteil von maximal 20% der gesamten Fassadenfläche zulässig. An der zur BAB zugewandten Seite sind keine grellen Farböne zulässig.

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 8 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

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

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

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkante ist 155,53 m ü.N.N.
 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

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

- 3.1 Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wasserundurchlässiger Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche und Anlieferungszone.
- 3.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.
- 3.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzflächen sind Natrium-Niederdruckdampf lampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden.

4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 11 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Zulässige Emissionskontingente im Gewerbegebiet

Zum Schutz der angrenzenden Bereiche sind die GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² festgesetzt.

Teilflächen	Lux nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche - GE	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 Geräuschkontingenterierung - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die DIN 45691 kann beim Bauamt der Gemeinde Limesham eingesehen werden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Emissionskontingente sind dem Gutachten P 16047 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“, 1. Erweiterung, GSA Ziegelmeier GmbH, 65549 Limburg, Stand 06.09.2016 zu entnehmen.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Pro 5 PKW Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 4.4
- 5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Plankarte: Anpflanzung einer mehrreihigen Feldhecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 5.4. Die Pflanzdichte beträgt 1 Hochstamm-Baum / 50 m², 1 Heister / 5 m² und 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.
- 5.3 An Gebäuden, die entlang der Baugrenzen errichtet werden, sind - sofern hierdurch keine Toranlagen beeinträchtigt werden - großkronige Laubbäume in höchstens 10,00 m Entfernung vom Gebäude und im Abstand von mindestens 10,00 m bis maximal 15,00 m zueinander (mindestens jedoch 3 Bäume je Gebäude) zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität vgl. 5.4. Verwendet werden dürfen ausschließlich Hochstämme oder Solitare.
- 5.4 Artenlisten für Bepflanzungen (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 18-20 bzw. Hcl. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus avellana	- Hasel	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Fraxinus excelsior	- Esche		
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Malus domestica	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastror	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Kletterpflanzen)

Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt		

6 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 326.519 Ökoprokte aus Maßnahmen der Stadt Bidingen zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.
- Als Fassadenfarben sind mehrheitlich gedeckte Farböne (z.B. grünbeige oder kieselgrau) zu verwenden. Grelle Farben sind in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 4008 Signalrot, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signalblau nur mit einem Anteil von maximal 20% der gesamten Fassadenfläche zulässig. An der zur BAB zugewandten Seite sind keine grellen Farböne zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,50 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB A 45 (40m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A 45 (100m) sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkungen, Blendwirkungen etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen. Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

3 Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstrebeschutz. Die Einfriedigungen sind auf einer Länge von mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (einhellige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzungen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

C) Kennzeichnungen und Hinweise

1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

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 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

2 Bodenkennlinie

Im Bereich des Plangebietes sind vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S. von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodenkennlinie) HDStG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Funde zu überprüfen und zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gem. § 18 Abs. 1 HDStG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen ist.

3 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinzuweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

4 Abfallwirtschaft

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5 Baufreiheitszone

- Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStR nicht errichtet werden:
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Betroffen ist die weitere Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für den Brunnen Langen-Bergheim. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Die näheren Regelungen zu dem Wasserschutzgebiet finden sich in der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.05.1979 (StAnz. 23/1979, S. 1202).

7 Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone des qualitativen Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sowie Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden von mehr als 60 m genehmigungspflichtig sind.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 10.05.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 15.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.10.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 17.10.2016
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 13.12.2016
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddertal Nachrichten.

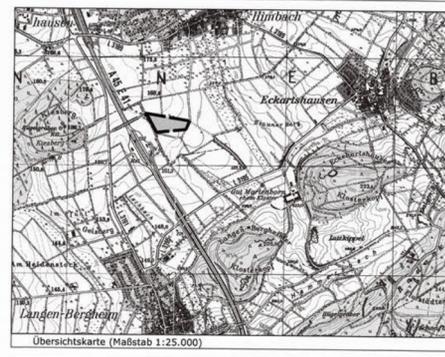
Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Limesham, den 23.01.2017
 Bürgermeister

Limesham, den 23.01.2017
 Bürgermeister

Limesham, den 23.01.2017
 Bürgermeister

Gemeinde Limesham
 Ortsteil Himbach
 Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet Limes" 1. Erweiterung



Satzung	
Stand:	08.08.2016
Bearbeitet:	07.09.2016
CAD:	21.11.2016
Maßstab:	1 : 1.000