1. RECHTSGRUNDLAGEN

Berücksichtige übergeordnete Planungen sind:
- Landschaftsplan der Gemeinde Limeshain
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain
- Dorferneuerungsplan der Gemeinde Limeshain

1.1 §§ 1 bis 4,8 bis 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

1.2 §§ 1,4,12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S.466)

1.3 §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.4 § 87 der Hessischen Bauordnung vom 20.12.1993 (HBO) (GVBl. II S. 361 f.)

1.5 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.05.1992 (GVBl. II S. 170)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Bau GB

2.1 Art der Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, §9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
Zulässig innerhalb des Gebietes sind: Wohngebäude. Die ausnahmsweise zulässsigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO werden insgesamt ausgeschlossen.

2.2 Art der Nutzung
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12(1) + (2) BauNVO zulässig

2.3 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß §§ 16 und 17 BauNVO, §9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB.
Art und Maß der baulichen Nutzung,Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen festgelegt und für die Ausführung verbindlich.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄSS § 87 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS.4 BauGB.

3.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO
Innerhalb des Gebietes ist die Höhe baulicher Anlagen verbindlich festgelegt. - Die max. Traufhöhe liegt bei eingeschossiger Bebauung bei 4.25 m, bei zweigeschossiger Bebauung bei 6.00 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des tatsächlich vorhanden Geländeverlaufs bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche

3.2 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhenlage der baulichen Anlage, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis OK des Fertigfussbodens im Erdgeschoss darf im Mittel 0.25 nicht überschreiten.

3.3 Als Dachformen sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Ausnahmen sind die Garagen oder Carports, die geneigte Dachflächen oder begrünte Flachdächer erhalten.

3.4 Die Dachneigung der Wohngebäude wie für eingeschossige Gebäude mit 45° bis 50 ° vorgeschrieben, für zweigeschossige mit 40°-45°

3.5 Die Dacheinderkung hat in Betondachsteinen, Tonziegeln, der Farben ziegelrot bis rotbraun zu erfolgen.

3.6 Dachgauben sind zulässig und in der Länge auf max. 1/3 der Firstlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss von der Grat-/Kehllinie mindestens 2.00 m betragen.

3.7 Die Drempelhöhe wird gemessen an der äußeren Außenwand, oberste Geschossdecke, Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im gekennzeichneten Gebiet ist bei zwei Vollgeschossen kein Kniestock zulässig.

3.8 Stellplätze und Garagen sind zulässig innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche und auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen. Die Grundflächen oberhalb der Garagen können bei Ausführung eines Satteldaches als Nutz- oder Wohnfläche überbaut werden. (Drempelhöhe max. 90cm und ein Vollgeschoß).

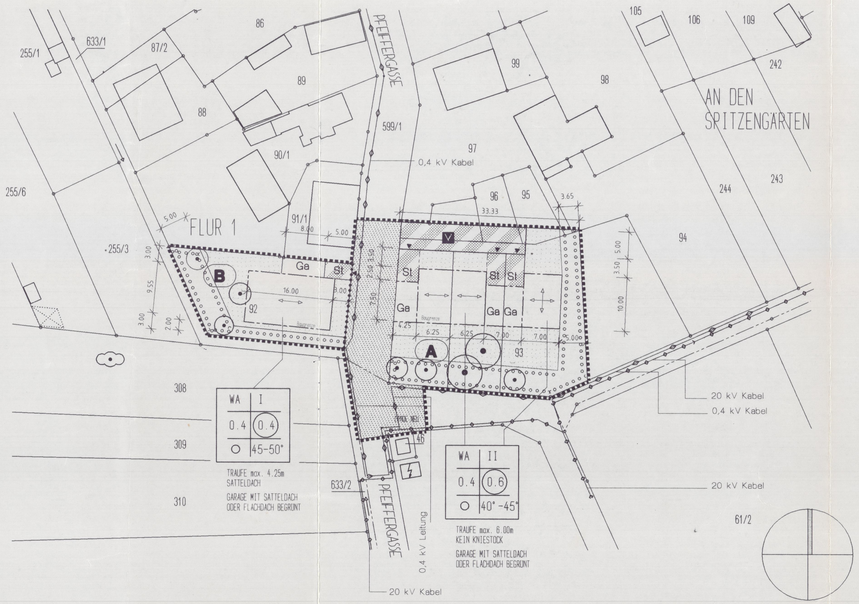
3.9 Grundstückseinfriedung zur Erschließungsstraße mittels Hecken oder Zäunen, hi. max. 1.80 m, bezogen auf OK Erschließungsstraße, Zäune sollten einen Bodenabstand von 15-20 cm haben.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Bodenversiegelung
Sämtliche befestigten Flächen sind mit einem wasserdruchlässigen Material anzulegen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) und auf das notwendige Maß zu beschränken. Auch die Verfugung des Belages, ist wasserdurchlässig auszuführen. der Oberbau der befestigten Fläche darf keine Feinteile kleiner 2mm enthalten.

4.2 Begrünung
Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen nach den in den Planungsfestsetzungen angegebenen Vorgabe durchzuführen. Müllbehälterstandorte sind mit Hecken und/oder berankten Pergolen einzugrünen. Sämtliche Gehölze, deren Pflanzung unter einem der oben genannten Punkte vorgeschrieben ist, sind bei Ausfall zu ersetzen.

4.3 Pflanzliste
Es dürfen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in der LISTE DER ZUR EINGRÜNUNG VON BAUWERKEN, ZUR DURCHGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN UND BAUGRUNDSTÜCKEN SOWIE ZUR ANPFLANZUNG IM IM AUSSENBEREICH GEEIGNETEN HEIMISCHEN GEHÖLZEN, aufgeführt sind



10 20 30 40 50 100 M 1 : 500

Legende gemäss PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung
0.4 — Grundflächenzahl
(0.4) (0.6) — Geschossflächenzahl
I — Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
O — Offene Bauweise
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
OVAG 20 kV
OVAG 0,4 kV

9. Grünflächen
Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Erhaltung: Sträucher
Erhaltung: Bäume
Anpflanzen: Bäume
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Ga — Garagen
St — Stellplätze/ versickerungsf. Pflaster
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrichtung

Verfahrensdaten

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 4b BauGB
Aufstellung eines Bebauungsplanes mit stadtebaulichem Vertrag und die damit verbundene Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen durch die Gemeindevertreterversammlung am 20.06.2000

GEMEINDE LIMESHAIN WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.06.2000 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

GEMEINDE LIMESHAIN Siegel WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

3. Beschluß als Entwurf
Von der Gemeindevertreterversammlung als Entwurf beschlossen in der Sitzung vom 20.06.200

GEMEINDE LIMESHAIN Siegel WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

4. Offenlegung/Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 03.07.2000 bis einschließlich 04.08.2000.
Die Bekanntgabe der Auslegung erfolgte ortsüblich am 23.06.2000

GEMEINDE LIMESHAIN Siegel WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

5. Satzungsbeschluß
Von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung gem § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen in der Sitzung vom 04.08.2000

GEMEINDE LIMESHAIN WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

6. Anzeige der Satzung zum Bebauungsplan "Pfeiffergasse" gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Die Satzung zum Bebauungsplan ist der Höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden mit Schreiben vom -

GEMEINDE LIMESHAIN Siegel WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

7. Bekanntmachung gem. § 10 Abs 3 BauGB
Die Satzung zum Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt gemacht worden am: 12.04.2001
Mit der Bekanntmachung ist der Satzung zum Bebauungsplan Kraft.

GEMEINDE LIMESHAIN Siegel WETTERAUKREIS
Bürgermeister (Klaus Hühn) — Gemeindevorsitzender (Adolf Ludwig)

Bebauungsplan
- PFEIFFERGASSE-

Gemarkung Limeshain-Himbach
Flur: 1, Nr. 92 und 93 und anteilig 599/1, 95 und 96

STEFAN HENNERMANN
GmbH
Architekt & Ingenieurgesellschaft
Marktplatz 7 — 63655 Büdingen
Tel. 06042/95 31 65 — Fax 06042/95 31 — eMAIL 3-Hennermann@t-online.de

Planungsstand 05.01.2001