

# TEXTFESTSETZUNGEN

1

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

1.1 In der "Fläche für den Gemeinbedarf: Bauhof" (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerhallen, Lagerplätze,
- Kfz-Hallen, Kfz-Wartungshallen, Werkstatt, Garagen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit Aufenthalts- und Sanitarräumen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Tankstelle.

1.2 In der "Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehrstützpunkt" (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verwaltungs- und Bürogebäude mit Aufenthalts- und Sanitarräumen,
- Kfz-Hallen und Garagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnung für Bereitschaftspersonal,
- Feuerwehrspezifische Sonderbauwerke (Schlauchturm etc.).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

..Bauhof und Feuerwehr	max. Firsthöhe	10,0 m,
..Büro und Verwaltungsgebäude	max. Firsthöhe	10,0 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes.

Ausnahmsweise sind feuerwehrspezifische Sonderbauwerke (Schlauchturm) mit einer max. Höhe bis zu 15,0 m zulässig.

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Geltungsbereichs-Außengrenze werden auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) festgesetzt.

Für die Durchgrünung werden folgende autochthone (bodenständige) bzw. dorftypische Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, zur Auswahl festgesetzt:

#### BÄUME

Aspe	Populus tremula
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea

Hainbuche	Acer campestre
Salweide	Carpinus betulus
Sommerlinde	Salix caprea
Stieleiche	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Quercus petraea
Winterlinde	Prunus avium
	Tilia cordata

2

#### DORFTYPISCHE, HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME

Speierling	Sorbus domestica
Apfelbäume, Birnbäume, Süßkirschbäume, Walnußbäume	

#### STRÄUCHER

Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa

Die Außenwandflächen der Gebäude sind bei mind. 50 m<sup>2</sup> Wandfläche ohne Öffnung mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### RANKER · SCHATTWÄNDE

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba

#### RANKER - SONNENWÄNDE

Weinrebe	Kulturform
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

#### 4. LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

Auf 1.200 m<sup>2</sup> "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) werden 14 alte Streuobstbäume zum Erhalt festgesetzt.

Auf 2.500 m<sup>2</sup> "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) wird die Anlage einer Streuobstgemeinschaftsanlage festgesetzt.

##### Auf beiden Streuobstflächen gilt:

- Mahd der Wiesen 1 x jährlich zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli;
- Abfuhr des Mähgutes;
- Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz;
- regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre;
- ausschließliche Verwendung hochstämmiger Obstbäume;
- Pflanzverband bei Neupflanzung ca. 15 x 15 m.

Auf 3.500 m<sup>2</sup> Fläche wird eine Hochstaudenflur entwickelt; hier gilt:

- Mahd alle 2 Jahre im September, Abfuhr des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ausschließlich zu Lasten der Gemeinde, da der Eingriff nur öffentliche Maßnahmen betrifft.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

5. DACHGESTALTUNG

Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vorgeschrieben. Für Lager- und Kfz-Hallen, Werkstatt und Kfz-Wartungshallen sind auch Shetdächer oder Pultdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Bei Dachneigungen unter 12° wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG

Die Farbgestaltung aller baulicher Anlagen, insb. der Lager- und Kfz-Hallen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sind nicht zulässig.

7. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer Bodenfreiheit von 15 cm in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Limeshain oder die Untere Denkmalpflegebehörde beim Kreis Ausschuß des Wetteraukreises zu richten.

9. ALTLASTEN

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 19 AltlastG das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## 10. ENTWÄSSERUNG

Das Reinigen und Waschen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten darf in der Halle und auf dem Baugrundstück nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Anlagen zur Aufnahme bzw. Behandlung von Abwasser vorhanden sind.

Falls geplant wird, Wagenwäsche, -pflege oder Instandsetzungsarbeiten durchzuführen, ist der Einbau eines ausreichend dimensionierten Bezinabscheiders mit vorgeschaltetem Schlammfang (Bemessung nach DIN 1999) erforderlich. Die erforderlichen Berechnungs- und Planungsunterlagen sind zur Prüfung vorzulegen.

Im Hinblick auf die Verschärfung der Grenzwerte für Indirektleiter wird der Einbau eines Bezinabscheiders mit 2. Stufe (Absorptionskoaleszenzstufe) empfohlen.

Für evtl. notwendige Erweiterungsmaßnahmen und Anlagenteile der Abwasserbehandlungsanlage sollte in diesem Falle bereits jetzt eine ausreichende Freifläche auf dem Baugrundstück eingeplant werden.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung (VAwS) vom 16.09.1993 (GVBl. Nr. 23/93) einzuhalten. Je nach Menge und Gefährdungspotential sind die Anlagen bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

In jedem Fall ist der Lagerraum so auszubilden, daß bei einem evtl. Auslaufen ein Versickern in den Untergrund und damit eine Grundwassergefährdung verhindert wird.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO)

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.