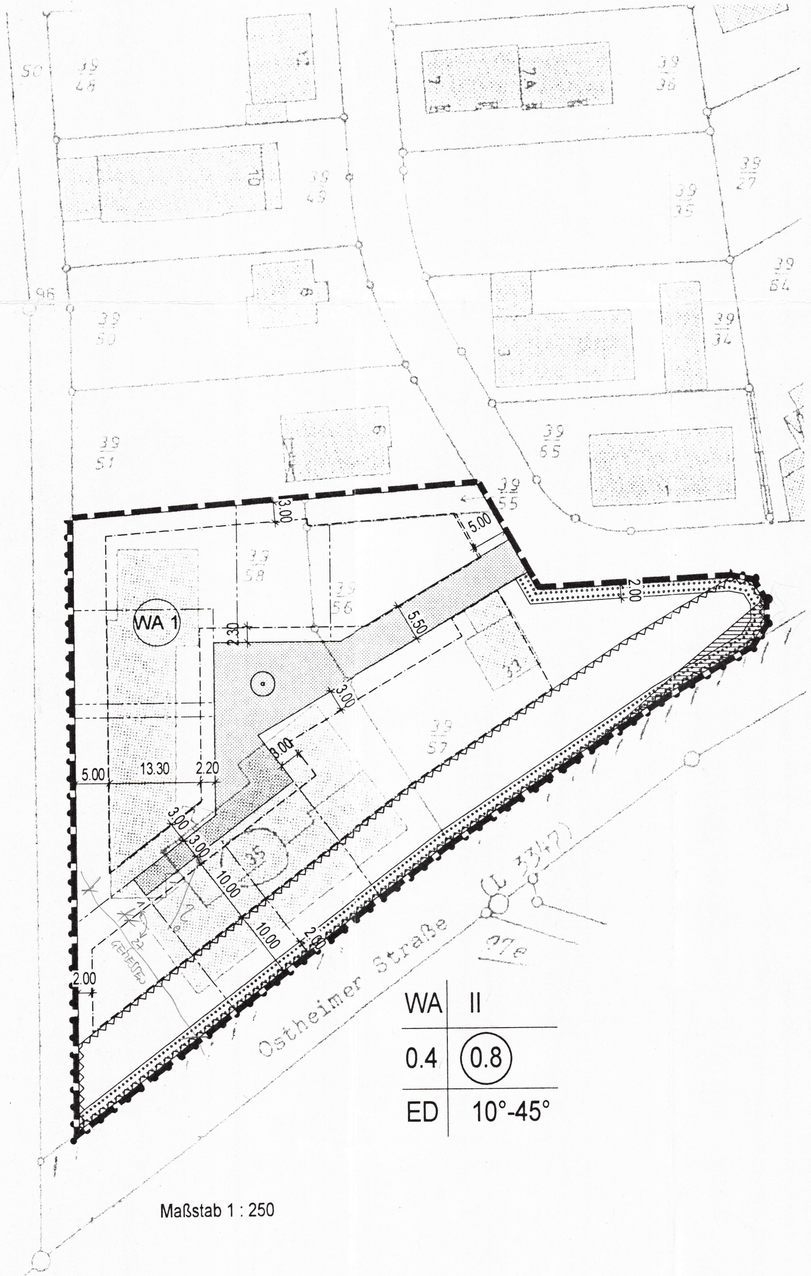
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2a "DIE LANGE HECKE", TEILGELTUNGSBEREICH WA 1, OT ROMMELHAUSEN



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVo nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt festgesetzt:

In dem mit WA dargestelltem Gebiet sind nur Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. BauNVO zulässig.

Art und Weise der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen festgesetzt und für die Ausführung verbindlich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer für die Wohngebäude, die Garagen erhalten Flachdächer

Gemäß § 81 HBO wird die zulässige Dachneigung für die Wohngebäude auf 10° - 45° festgelegt.

Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 6,50 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. x GEÄNDERT

Angrenzende Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Material gleich zu gestalten.

Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruckleuchten vorgeschrieben, diese verringern die Lockwirkung für nachtaktive Tiere.

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Die Verwendung von Zisternen und Solaranlagen wird empfohlen.

Als Grunstückseinfriedungen sind gebrochene Einfriedungen mit 1,50m Höhe 10cm Bodenabstand zu gestalten, um Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern. Unter „gebrochenen Einfriedungen" sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder Stabgitter zu verstehen.

ALS HINWEIS

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Grundstücksgrenze zur Ostheimer Straße und Carlstraße ist ein 2 m breiter Gehölzstreifen als Randeingrünung anzuordnen. In diesem Bereich sind nur Sträucher zulässig, welche der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen sind. Im Bereich der Anbindung der Carlstr. an die Landesstr., sind die Sichtfelder, gemäß Bild 30 RAS-K-1, in einer Höhe von ≥ 80cm freizuhalten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4,50m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einhalten.

In der Mitte des dreieckigen Straßenraumes ist ein großkroniger Baum anzuordnen.

Mindestens 50% der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Mindestens 30% der Garten- oder Grünfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, wobei ein Baum 10 qm und ein Strauch 1 qm entspricht.

PFLANZLISTE

A) EINHEIMISCHE GEHÖLZE FÜR DEN INNEN- UND AUSSENBEREICH

STRÄUCHER

Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Hasel (Corylus avellana)
Himbeere (Rubus idaeus)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Mispel (Mespilus germanica)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball, Gewöhnlicher (Viburnum opulus)
Schneeball, Wolliger (Viburnum lantana)
Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Weißdorn, Eingriffelig (Crataegus monogyna)
Weißdorn, Zweigriffig (Crataegus laevigata)

BÄUME

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Edelkastanie (Castanea sativa)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Esche (Fraxinus excelsior)
Espe (Populus tremula)
Feldahorn (Acer campestre)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Mehlbeerere (Sorbus aria)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sandbirke (Betula pendula)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Speierling (Sorbus domestica)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus communis)
Winterlinde (Tilia cordata)

B) GEHÖLZE FORMSCHNITTTAUGLICH

Berberitze (Berberis vulgaris)
Buchsbaum (Buxus sempervirens)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Weißcorn, Eingriffelig (Crataegus monogyna)
Weißcorn, Zweigriffelig (Crataegus laevigata)

C) EMPFOHLENE NICHT HEIMISCHE GEHÖLZE

Neben Obstbäumen und Sträuchern, folgende Gehölze

Blutjohannisbeere (Ribes sang. "Atrorubens")
Felsenbirne (Amelanchior ovalis)
Flieder (Syringa vulgaris)
Forsythie (Forsythia intermedia)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Sommerflieder (Buddleja davidii)
Weigelie (Weigelia florida)
Zierquitte (Chaenomalis)

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete Änderungsbereich

§4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16,17 BauNVO, § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

II — Anzahl der Vollgeschosse
0.4 — Grundflächenzahl GRZ
0.8 — Geschoßflächenzahl GFZ

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB

13. Anpflanzungen von Bäumen

§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB

Anpflanzen: Baum großkronig

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§9 Abs.7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Freizuhaltende Sichtfelder (RAS-K-1 Bild 30)

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzungen nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl I, S. 274).

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss aufgestellt gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretersammlung vom **17.12.2002**

Limeshain, den 22. JULI 2005 Der Gemeindevorstand Limeshain

Bürgermeister

Beschluss der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **08.06.2004**

Limeshain, den 22. JULI 2005 Der Gemeindevorstand Limeshain

Bürgermeister

Offenlage gem § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 BauGB in der Zeit vom **23.07.2004** bis einschließlich **23.08.2004**
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **16.07.2004**

Limeshain, den 22. JULI 2005 Der Gemeindevorstand Limeshain

Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung am 19.07.2005

Limeshain, den 22. JULI 2005 Der Gemeindevorstand Limeshain

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluß am 22. JULI 2005
ortsüblich gem. Hauptsatzung am 22. JULI 2005
bekanntgemacht.
Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Limeshain, den 22. JULI 2005 Der Gemeindevorstand Limeshain

Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Ablichtung / Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Limeshain, den 30. AUG. 2005

DIPL.- ING ARCHITEKT
REINER WILL
INDUSTRIESTRASSE 35
63654 BÜDINGEN
TEL 06042/ 6060 + 6080
FAX 06042/ 69660
www.architekt-will.de
info@architekt-will.de
ARCHITEKTURBÜRO WILL