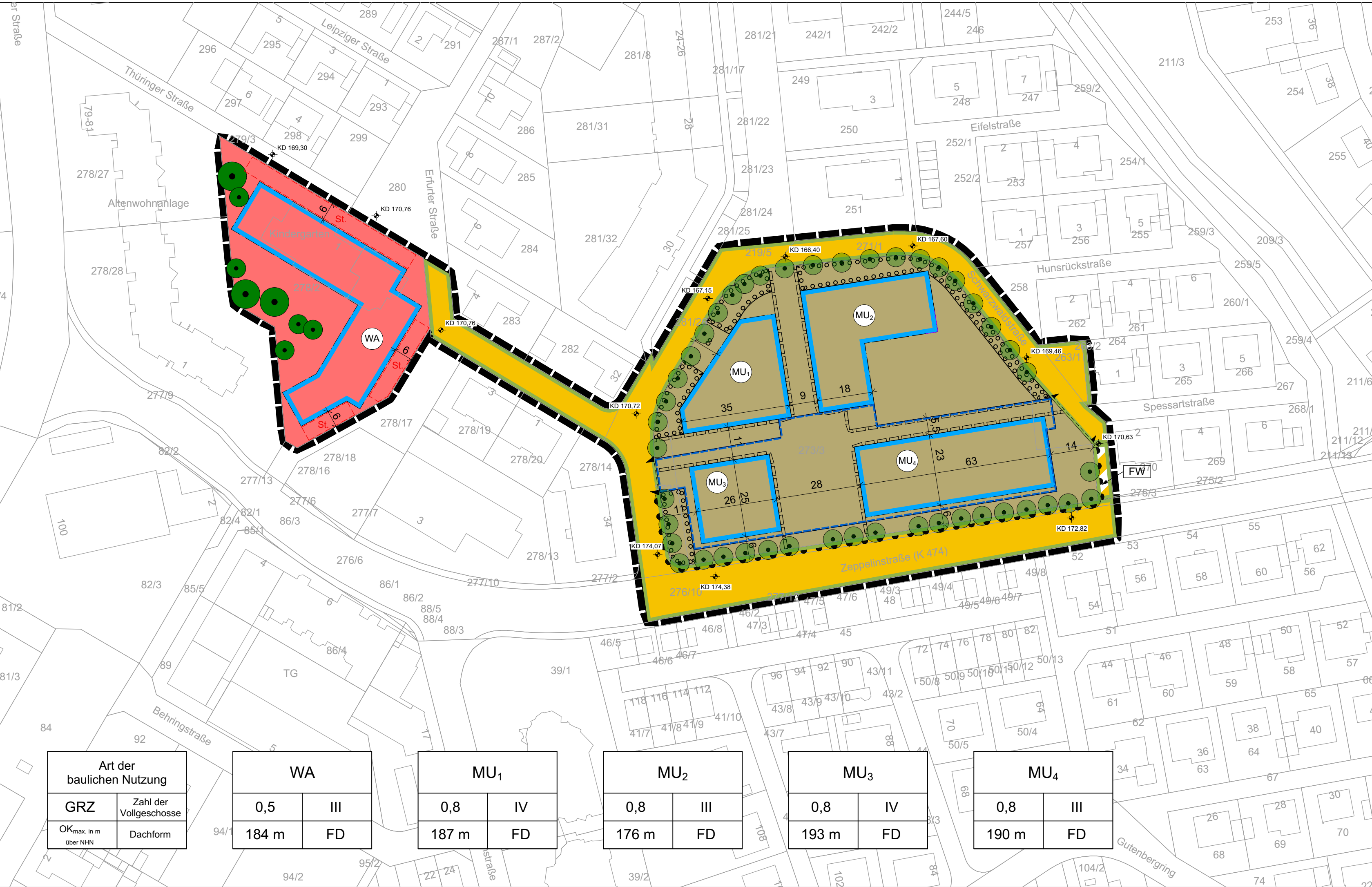


Kreisstadt Limburg an der Lahn Bebauungsplan "Quartiersentwicklung an der Zeppelinstraße"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzonenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB),
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.

	Allgemeines Wohngebiet
	Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB),
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.

	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN
	Geländepunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen (Kanaldeckel in m über NHN)

Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche
	Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage)

Flächen für Stellplätze (§ 9(1)22 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet
--	---

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

	Allgemeine Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen mit Geh-, Fahrt und Leitungsrechten (§ 9(1)21 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
--	--

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

	Erhalt von Bäumen
	Flächen für Anpflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO)
 - Für die als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt:
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
 - Wohnungen sind in den Erdgeschossen der Gebäude unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO und § 18 BauNVO)
 - Die nach den zeichnerischen Festsetzungen zulässigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Teilen des Plangebiets) werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse nicht mitgerechnet.
 - Die Gebäudehöhe ist durch die Oberkante der Attika definiert. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen und haustechnische Anlagen dürfen die zulässigen Gebäudehöhen um max. 1,50 m überschreiten. Schächte von Personenaufzügen (Überfahrt) dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 10 qm um bis zu 3 m überschreiten. Baugrenzen dürfen durch gebäudebezogene Treppenbauwerke oder vorgebaute Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 und § 23 Absatz 5 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig. In den als Urbanes Gebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (angenommen Vordächer) sind zu mindestens 80 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.
- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)
 - Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen, Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) auszustatten.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - Als Ersatz für zu rodende Alleeebäume sind innerhalb des Plangebiets Ersatzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Je entfallendem Baum eine Neuanpflanzung).
 - Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind als Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen.
 - Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind als Grünflächen/ Blühwiesen zu gestalten. Bauliche Anlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
 - Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10°.
 - Die Dächer von Hauptanlagen sind als extensiv begrünte Dächer auszuführen.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind zulässig im Bereich des Urbanen Gebiets MU 2 für die Außenanlagen des Kindergartens und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA (Flurstück 278/2).

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinfriedungen zulässig. Einfriedungen sind zu begrünen (Kletterpflanzen oder Hinterpflanzung mit einheimischen Laub-/ Obststräuchern). Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m über Gelände.

Im Übrigen sind Einfriedungen unzulässig, Hecken (ausschließlich Laubstrauchhecken zulässig) gelten nicht als Einfriedung.
- Garagen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Limburg an der Lahn in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)**

Abstellflächen für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise zu fachgesetzlichen Belangen:

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG 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.

Bodenschutz:

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

Baubefälle:

Bei Bau-, Abriss- und Erdbarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen in seiner letzten aktuellen Fassung zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Verwertung/ Beseitigung von Bauabfällen..

Artenschutz:

Bauzeitenbeschränkung

Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung, Rodung und Entfernung von Gehölzen) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung eines erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen sollen an den geplanten Gebäuden vogelschlaghemmende Maßnahmen durchzuführen: Es sollen ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, geriffeltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbdurchsichtiges Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung. Eine Beachtung der Hinweise aus der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird empfohlen.

Vogel- und Fledermausschutz

Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten und von Quartieren für Fledermäuse sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Nistplätzen zu schaffen (z.B. Nischen in Außenwänden, Installation von Nistkästen/ Fledermauskästen).

Vermeidung von Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich moderne Leuchtmittel (LED) mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS

gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.

BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses im

am ____.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ____ bis einschließlich ____.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ____ bis einschließlich ____.

BEKANNTMACHUNG

der Offenlage im

am ____.

SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Ort, den ____

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung im

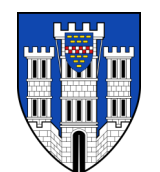
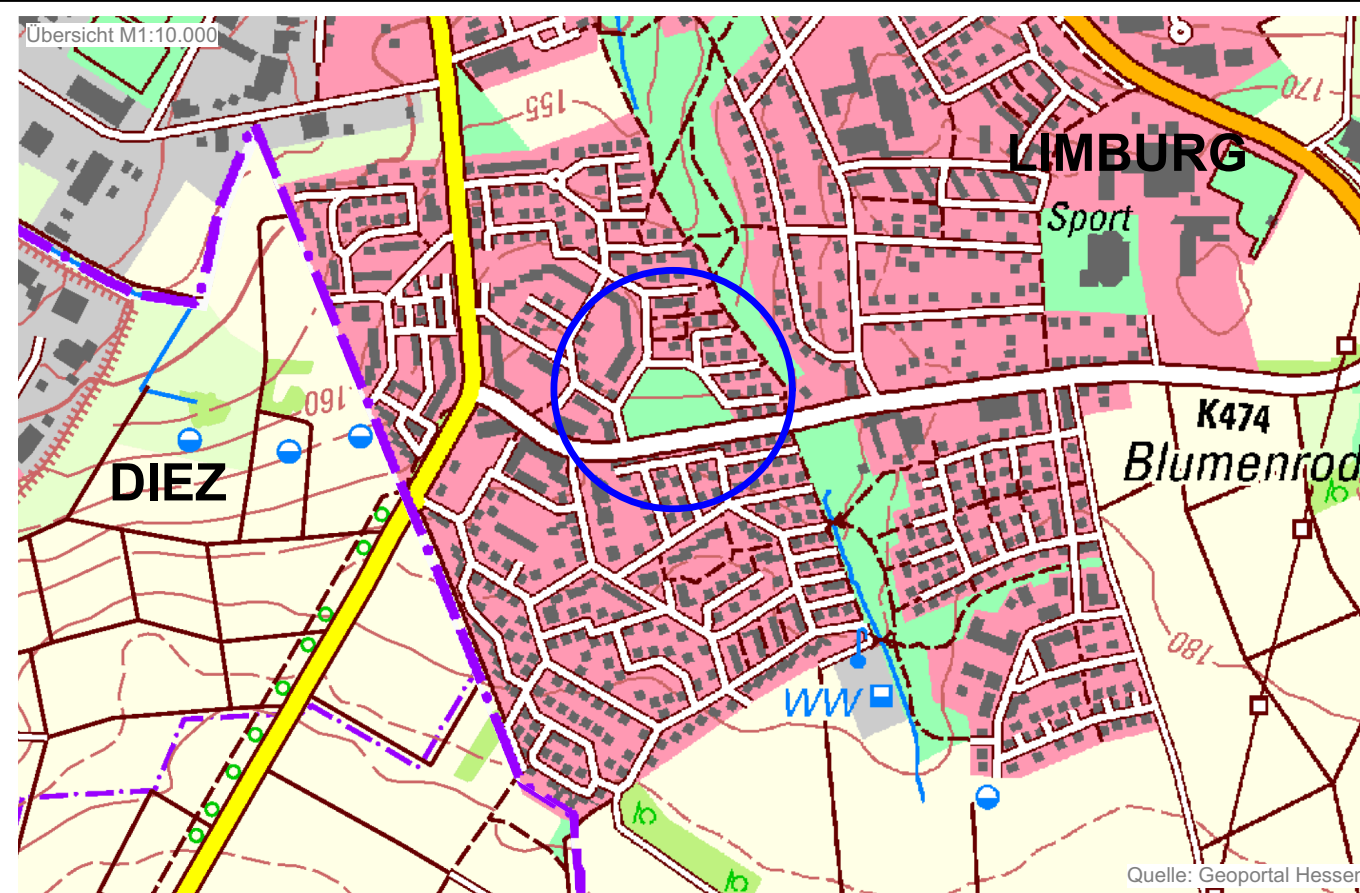
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am ____.

Ort, den ____

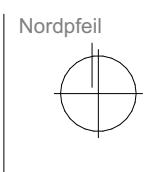
Der Magistrat

.....

Bürgermeister



Kreisstadt Limburg an der Lahn
Bebauungsplan "Quartiersentwicklung an der Zeppelinstraße"



Planung

KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 6, 35576 Weitzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

KUBUS

Maßstab
1:1000

Planstand
Vorentwurf

Plangröße
840 / 780

Plandatum
16.02.2026

Projektnummer
2.80-65549-02