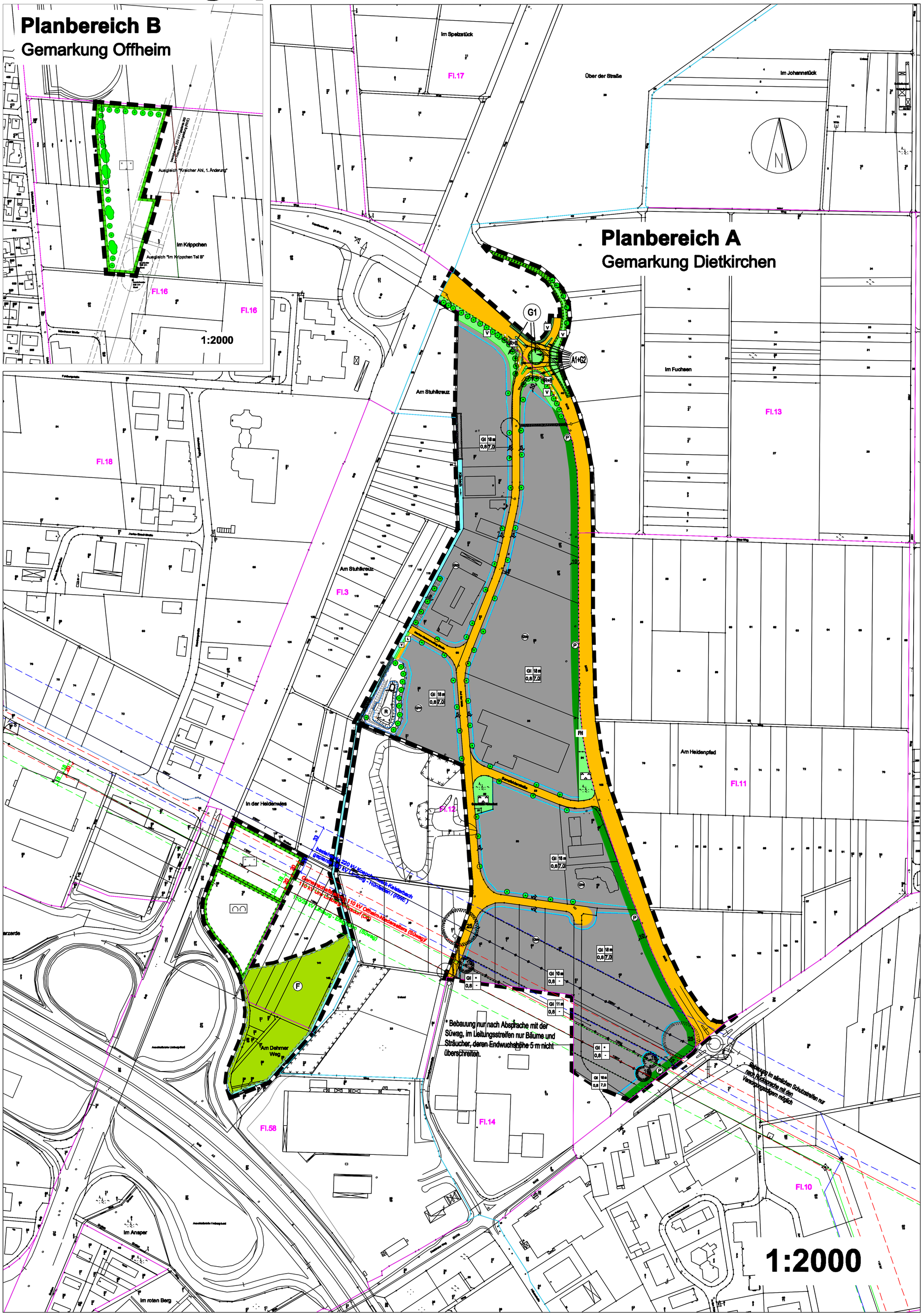
Bebauungsplan "Dietkircher Höhe"



Textliche Festsetzungen:

1. Nutzungen

Im Bereich der Industriegebietsflächen sind gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO folgende Arten von Gewerbebetrieben unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe - wobei die Errichtung von Verkaufs flächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Vergnügungsstätten
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swingerclubs oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

2. Grundwasserschutz

- In der gesamten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden, verboten.
- Das Versickern von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswasser ist verboten.
- Betriebe sind nicht zulässig, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird.
- Das Lagern, Abfüllen, Umschlagen sowie innerhalb eines Werksgeländes das Befördern in Rohrleitungen von wassergefährdender Stoffe ist verboten, soweit hierzu nicht Anlagen i.S.d. § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VANS) vom 23. März 1982 (GVBl. I, S. 74) verwendet werden.
- Das Versenken oder Versickern von Kühlwasser ist verboten.
- Das Herstellen von Bohrungen und von Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung ist verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigen- schaften nicht zu besorgen ist.
- Das Auffüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen ist verboten.
- Das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau ist verboten.
- Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sind verboten.

3. Freiflächengestaltung

Pro 1.000 m² nicht bebaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume können auch konzentriert am Grundstückrand gepflanzt werden. Für jeden 6. Stellplatz ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe von baulichen Anlagen einschl. Werbeanlagen beträgt max. 18 m. Die Höhen baulicher Anlagen unterhalb der Hochspannungsleitungen ist mit den betreffenden Energieunternehmen abzustimmen. Der Schutzstreifen der bestehenden 220o kV-Leitung Koeppchenwerk-Kelsterbach der RWE mit einer Breite von jeweils 18 m beiderseits der Leitungsmittelachse ist bis zu ihrem Abbau im Zuge der Errichtung der 380 kV-Hochspannungsleitung nicht unterbauber.

5. Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Mindestdurchlass von 20 cm ab Oberkante Boden haben.

6. Renaturierung des Käsebaches

Zur Renaturierung sind im gekennzeichneten Bachabschnitt sämtliche Verrohrungen offen zu legen (soweit es sich nicht um Wegedurchlässe handelt), Verschalungen aus Beton und sonstigen Materialien zu entfernen. Es ist ein gegliederter Querschnitt vorzusehen, mit einer zwischen Bermen eingesenkten Trockenwetterrinne. Diese Bermen, wie auch die Uferböschungen, sind möglichst unregelmäßig anzulegen. Störsteine können auf den Bermen eingebracht werden. Die Ufemeigungen sind möglichst zu variieren. Mögliche Sicherungsmaßnahmen sind ausschließlich durch Gehölze, Steine landschaftstypischen Materials, Weidenfaschinen sowie Unter- und Überwasserbermen zulässig. Es wird die Erstellung eines Renaturierungskonzeptes auf der Basis wasserwirtschaftlicher Berechnungen zur Fließmenge und -geschwindigkeit des Käsbachs empfohlen. Vorhandene Gehölze im Uferbereich sind zu erhalten und nach ihrer natürlichen Abgängigkeit durch Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen. Zusätzliche Gehölze sind punktuell in einer Parzellenbreite ab 4.00 m zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig:
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix fragilis - Bruchweide
Viburnum opulus - Schneeball
Das Hessische Nachbarrechtsgesetz ist bei Anpflanzungen zu beachten. Durch unregelmäßige Herbstmahd wird die Entwicklung bachbegleitender Hochstaudenfluren mit Arten des Filipendulion gefördert. Daher wird eine alternierende Herbstmahd im Uferbereich vorgesehen. Das Mähgut ist 2-3 Tage (Rückzugsmöglichkeit für Tiere) nach der Mahd abzutransportieren, um Eutrophierung zu vermeiden.
Die Mahd ist abschnittsweise und wechselseitig vorzunehmen, etwa 30 % der Fläche sollte ungemäht bleiben.

7. Regenrückhaltebecken

Im Einlaufbereich innerhalb der Flächen, die dauerhaft eingestaut bzw. zumindest vernässt sind, ist ein Röhricht anzulegen. Dazu ist initial eine Pflanzung durch bewurzelte Soden oder einzelne Ballen-, Rhizom- oder Halmpflanzungen vorzusehen. Geeignete Pflanzen sind
Typha angustifolia - Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia - Breitblättriger Rohrkolben
Scirpus lacustris - Teichbinse
Sparganium erectum - Ästiger Igelkolben
Die verbleibende, eingesäte Grasnarbe der Beckenschle ist oberflächennah aufzulockern. Eine Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland ist einzusäen (RSM 7.3 Landschaftsrasen-Feuchtlagen / RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland). Das Grünland ist im Wechsel von je 50 % der Fläche alle 3 Jahre durch Herbstmahd zu mähen. Mähtermin ist ab Oktober. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Vermerk des Amtes für Bodenmanagement:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Limburg, den _____ _____

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I, S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 der Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686).

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung vom 18. Juni 2004 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Verlaufsprotokoll:

ausgefertigt am: _____ _____ (Martin Richard) Bürgermeister

1. Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan genehmigt durch den RP am	26.08.1983
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom	25.06.2007
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am	24.07.2007
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom	01.08. bis einschl. 15.08.2007
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Scoping) vom	14.08. bis einschl. 31.08.2007
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom	24.09. bis einschl. 26.10.2007
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom	26.05.2008
8. Amtliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungs-beschlusses gem. § 3 (2) BauGB am	12.06.2008
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom	20.06. bis einschl. 25.07.2008
10. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a BauGB vom	10.11.2008
11. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB vom	25.11. bis einschl. 10.12.2008
12. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 (1) BauGB am	27.04.2009
13. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am	08.05.2009

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 und 21 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gl	18 m
0,8	7,0

Gl = Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
18 m = max. Höhe baulicher Anlagen in Meter
Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der zur Gebäudeaußenkante nächstliegende festgesetzte Höhenpunkt als festgelegte Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 4 HBO maßgebend
0,8 = Grundflächenzahl
7,0 = Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- L — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg. Der Weg ist als Schotterrasen auszuführen
- R+B — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Freileitung (oberirdisch)
- 20 kV-Erdkabel (unterirdisch)
- Schutzstreifen

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- V — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlagen
- Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB). Hochbauten und Erdaufschüttungen sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig. Bei der Bepflanzung ist ein Abstand von mind. 6,5 m zum befestigtem Fahrbahnrand der K472 und der K 473 einzuhalten.
- FH — Feldholzinsel zu erhalten

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- R — Regenrückhaltebecken
- F — Regenwasserrückhaltefläche (Fläche wird temopär überflutet)
- Wasserfläche

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen
- Anpflanzen von Obstbäumen in ergänzung zu der Vorhandenen auf der Böschungsoberkante. Verwendet werden stamdortgerechte Obsthochstämme, Pflanzabstand 8 bis 10 m (Maßnahmenblatt G3).
- Anpflanzen einer 5reihigen Hecke, Pflanzgöße 60-80 cmm, 2x verpflanzt der Sorten Hartriegel, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Hundsrose
- Erhalten von Bäumen, Einzelbaumschutz (Wurzel- und Stammschutz) bei zu erhaltenen Einzelbäumen gemäß DIN 18920 und RAS LP4 (Maßnahmenblatt S2) sowie Errichtung eines Schutzzaunes während der Baut8tigkeit im Bereich der Böschungsgehölze (Maßnahmenblatt S1)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  hier: Anlage einer Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  Maßnahmen:
  Die Ackernutzung ist aufzugeben und die Fläche mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (z.B. RSM 8.1) einzusäen. Es ist je 150 qm 1 Obstbaum, Pflanzgröße STU 12/14, zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme lokaler Sorten. Jeder Baum ist in den ersten 5 Jahren durch einen Baumpfahl zu stützen. Für eine fachgerechte, extensive Pflege ist zu sorgen. Unter Beachtung der Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetz sind 65 Obstbäume zu pflanzen. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Mähwiese, Mahd nicht vor Mitte Juli, bei Verzicht auf Düngemittel und Herbizide, zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- hier: Extensivgrünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  Maßnahmen:
  Die Ackernutzung ist aufzugeben und die Fläche mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (z.B. RSM 8.1) einzusäen. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Mähwiese, Mahd nicht vor Mitte Juli, bei Verzicht auf Düngemittel und Herbizide, zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- A1 — Entsiegelung, Rekultivierung nicht mehr benötigter Straßenflächen, Beseitigung der Tragschicht und des Frostschutzmaterials, Auffüllung mit Boden einschl. Andeckung mit Oberboden, Einsaat mit Landschaftsrasen oder Bepflanzung mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation (Maßnahmenblatt A1).
- G1 — Pflanzung von Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation. Zum Bankett bzw. zur Mulde ist ein Streifen von ca. 1,5 bis 2,0m für einen Krautsaum von Bepflanzungen frei zu halten (Maßnahmenblatt G1).
- G2 — Ansaat von Landschaftsrasen, im Bereich der Bankette in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB Ausbildung als Schotterrasen (Maßnahmenblatt G2).

10. Sonstige Planzeichen

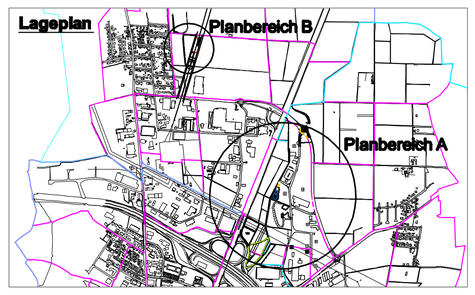
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- von Bebauung freizuhalten; Erdaufschüttungen nur nach Absprache mit den Energieversorgungsunternehmen
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Limburg, dem Amt für Straßen- und verkehrswesen sowie der Energieversorgung Limburg (EVL) und ihren Rechtsnachfolgern zu belastenden Flächen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III der Limburger Brunnen 6-8)

HInweis:

In einem Abstand von mind. 5 m von den Freileitungen (gemessen von der Leiterspitze bis zur Freileitung) ist der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen mit Drehleitern nicht möglich. Der Einsatz von Strahlrohren (BM-Strahlrohre) erfordern einen Mindestabstand von 8 m zur Freileitung. Muss der Fließdruck von 5 bar überschritten werden, sind die Abstände um jeweils 2 m zu vergrößern. Diese Mindestabstände sind bei der Aufstellung von Brandschutzkonzepten für Bauvorhaben zu berücksichtigen.



Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Bebauungsplan "Dietkircher Höhe"

Limburg, den_____ _____ Martin Richard (Bürgermeister)

Stadtteil: Dietkirchen	**Maßstab:** 1: 2000
Leiterin: Dipl.- Ing. A. Bopp-Simon geplant: Dipl. Geogr. E. Struhalla gezeichnet: Dipl. Geogr. E. Struhalla bpfhoehe.dwg	**Verfahrensstand:** Rechtskraft **Planungsstand:** 08. 05. 2009