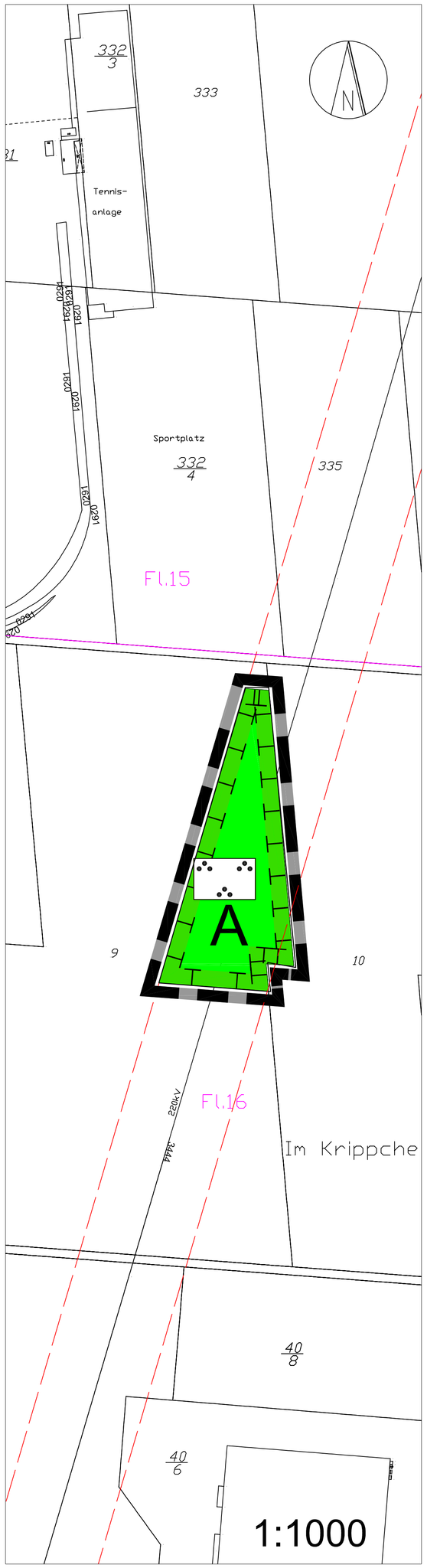
Bebauungsplan "Im Kraicher Ahl"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

Erläuterung der Nutzungsschablone:
z.B.

GI	a Art der baulichen Nutzung
15,0	15,0 ø max. Firsthöhe gemessen im Mittel über der natürlichen Geländeoberfläche, als Bezugspunkt sind die eingemessenen Grundstückseckpunkte heranzuziehen
0,8	0,8 ø Grundflächenzahl
1,6	1,6 ø Geschossflächenzahl
BM	BM ø Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Behelfszufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrolstät (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (bestehende 220 KV / geplante 380KV Leitung)

Schutzstreifen der Freileitung

unterirdisch (Erdgasleitung)

Schutzstreifen des Erdgasleitung

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

Öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Bepflanzung siehe Textfestsetzung

Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Bepflanzung siehe Textfestsetzung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

A — Maßnahmen:
Die Parkfläche ist zu 30% mit heimischen, standortgerechten Gebüschgruppen zu gliedern, ohne dass dadurch die Durchlüftung des Gebietes behindert wird. Die Freiflächen sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenansaat einzusäen und jährlich max. 2mal zu mähen.

E — Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung
z. B.: Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Juglans regia, Malus sylvestris, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata, Pyrus communis, Sorbus aucuparia

9. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Eingriffsgebietes (FlurstücK 53/2, 54, 55 und 56 der Flur 18)

E — Eingriff in Natur und Landschaft

A — Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

GW — Trinkwasserschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)

Textliche Festsetzungen:

A. Art der baulichen Nutzung

gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1. Gewerbegebiet (GE)
Unzulässig im GE sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsräumen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. Unzulässig im GE sind ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Im GE ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im GE produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen darf. Großhandel ist im GE nur ausnahmsweise zulässig.

2. Industriegebiet (GI)
Unzulässig im GI sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsräumen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. Unzulässig im GI sind ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Unzulässig im GI sind schlußlich Anlagen der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Im GI ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im GI produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen darf. Großhandel ist im nur ausnahmsweise zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Jene Flächen der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind als private Grünflächen herzurichten. Diese Grünflächen müssen eine mindestens 15%ige Baum- und eine mindestens 10%ige Strauchanpflanzung aufweisen. Hierbei entspricht ein Baum 25 m² und ein Strauch 1 m² Grundstücksfläche. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als untergeordnete Einzelpflanzungen zulässig.

Bei der Herrichtung von privaten Parkplätzen und anderen Pkw-Stellflächen sind auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln für jeweils vier bis sechs Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die als Private Grünflächen festgesetzte Flächen sind mit einer dichten und hochwüchsigen Bepflanzung mit hochwüchsigen Laubbäumen zu versehen. Die Pflanzabstände der Bäume dürfen maximal 15,0 m betragen. Die Unterpflanzung muss mit geeigneten Sträuchern erfolgen. Ein Streifen von 2m rechts und links der Erdgasleitung ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Kronenvorsprünge oberhalb der Leitung ist zulässig.

2. Öffentliche Grünflächen "Straßenbegleitgrün"
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die im Plankonzept festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer dichten und hochwüchsigen Bepflanzung mit hochwüchsigen Laubbäumen zu versehen. Die Pflanz-abstände der Bäume dürfen maximal 15,0 m betragen. Die Unterpflanzung muss mit geeigneten Sträuchern erfolgen. Ein Streifen von 2m rechts und links der Erdgasleitung ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Kronenvorsprünge oberhalb der Leitung ist zulässig.

3. Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zur Reduzierung der Versiegelung sind – sofern dadurch das Grundwasser nicht durch verunreinigtes Niederschlagswasser gefährdet wird – Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig als wassergebundene Decke, Drain- oder Breitfugenpflaster auszuführen. Weiterhin sind Zisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.

4. Zuordnung
gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Die mit einem A gekennzeichnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dem FlurstücK 9 telle, der Flur 16, Gemarkung Offheim wird den mit einem E gekennzeichneten Eingriffen in Natur und Landschaft auf den FlurstücKen 53/2, 54, 55 und 56 der Flur 18, Offheim wiederkäpp zugeordnet:
Gewerbegebiet 93%
Verkehrsflächen 7%

C. Hinweise

1. Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen 6-8 Limburg sowie in der Zone III des nichtauswieisbaren Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen 1 bis 3. Die Ver- und Gebote sind zu beachten.

2. Lärmschutz
Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baulasträger der B 49 und der K 473 und 473 sind ausgeschlossen.

3. Umspannwerk
Die RWE weist darauf hin, dass im direkten Anschluss an das Plangebiet die Erweiterung des Umspannwerkes vorgesehen ist. Insbesondere bei der Errichtung von Betriebswohnungen ist darauf zu achten, dass durch den Betrieb der Umspannanlage Lärm entstehen kann.

Vermerk des Katasteramtes:

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

Limburg, den _____ _____

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	**27.05.2002**
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	**31.05.2002**
4. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am	**31.05.2002**
5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom	**10.06. bis einschl. 25.06.2002**
6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	**19.08. bis einschl. 20.09.2002**
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom	**05.05.2003**
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom	**11.05.2003**
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom	**21.05. bis einschl. 27.06.2003**
10. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung vom	**27.10.2003**
11. Erneute öffentliche Auslegung gem. den §§ 3 (2) und (3) BauGB vom	**05.11. bis einschl. 18.11.2003**
12. Beschluss über die zweite erneute öffentliche Auslegung vom	**09.02.2004**
13. Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vom	**04.03.2004**
14. Zweite erneute öffentliche Auslegung vom	**16.03. bis einschl. 29.03.2004**
15. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 (1) BauGB vom	**14.02.2005**
16. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am	**12.03.2005**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359).

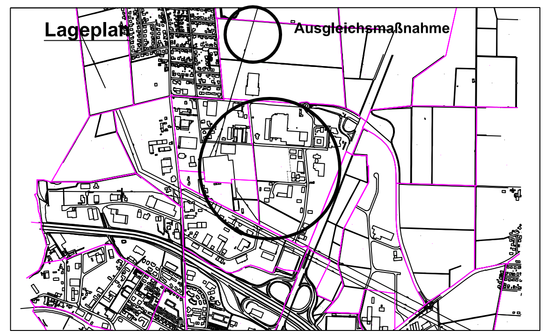
Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
in der Fassung vom 25. März 2002, verkündet im BGBl. I S. 1193.

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung vom 18. Juni 2002, verkündet im GVBl. I, S. 274.

Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990.

Lageplan



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

Bebauungsplan "Im Kraicher Ahl"

Limburg, den_____ _____
Martin Richard
(Bürgermeister)

Stadtteil: Offheim	**Maßstab:** 1:2000 (Eingriffsplan) 1:1000 (Ausgleichsplan)
Leiterin: Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon **geplant:** Dipl. Geogr. E. Struhalla **gezeichnet:** Dipl. Geogr. E. Struhalla bp4kraich.dwg	**Verfahrensstand:** 03/2005