

Bebauungsplan "Im Kraicher Ahl, 1. Änderung"



Legende

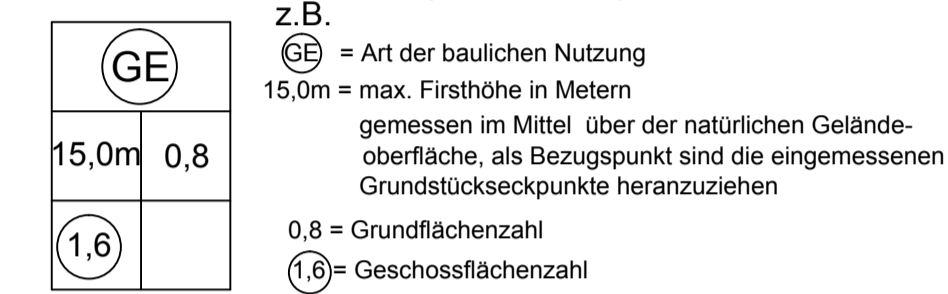
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Erläuterung der Nutzungsschablone:

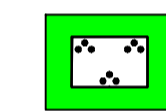


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)



Baugrenze

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

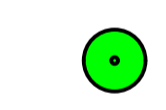


Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. 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)



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 Landschaftsrassenmischung einzusäen und jährlich max. 2-mal zu mähen.



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

6. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des bebauungsplanes "Im Kraicher Ahl, 1. Änderung"

Eingriff in Natur und Landschaft
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme



Trinkwasserschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)

Textliche Festsetzungen:

A. Art der baulichen Nutzung

gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Gewerbegebiet (GE)

Unzulässig im GE sind Sexshops und solche 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 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 Vergnügungstätten (§ 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.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kraicher Ahl, 1. Änderung" die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unzulässig sind.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Jene Flächen der ausgewiesenen Gewerbegebiete, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind als private Grünflächen herzurichten. Diese Grünflächen müssen eine mindestens 15%ige Baum- und eine mindestens 10%ige Strauchpflanzung 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.

2. 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 Breittropfenpflaster auszuführen. Weiterhin sind Zisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.

3. Zuordnung

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die mit einem A gekennzeichnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 9 teilw. 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 insgesamt zugeordnet.

C. Hinweise

1. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen 8 Limburg sowie in der Zone III des nichtausweisbaren 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 Bausträger der B 49 und der K 472 und 473 sind ausgeschlossen.

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 _____

Verlaufsprotokoll:

ausgefertigt am:	(Martin Richard) Bürgermeister
1. Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan genehmigt durch den RP am	26.08.1983
2. Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss vom	13.02.2006
3. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	05.04.2006
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB vom	12.04. bis einschl. 12.05.2006
5. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom	09.10.2006
6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am	17.02.2007

Rechtsgrundlagen:

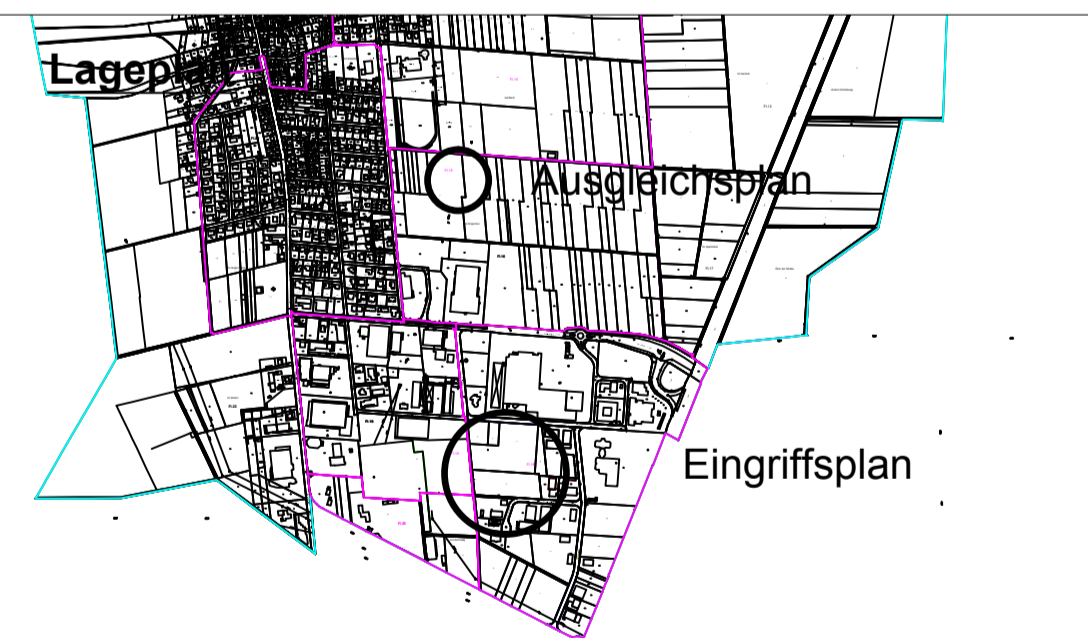
Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

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.



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

Bebauungsplan "Im Kraicher Ahl, 1. Änderung"

Limburg, den _____
Martin Richard
(Bürgermeister)

Stadtteil:	Maßstab:
Offheim	1:1000
Letztin:	Verfahrensstand:
geplant: Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon	01/2007
gezeichnet: Dipl. Geogr. E. Struhalla	
bp4kraich1ae.dwg	