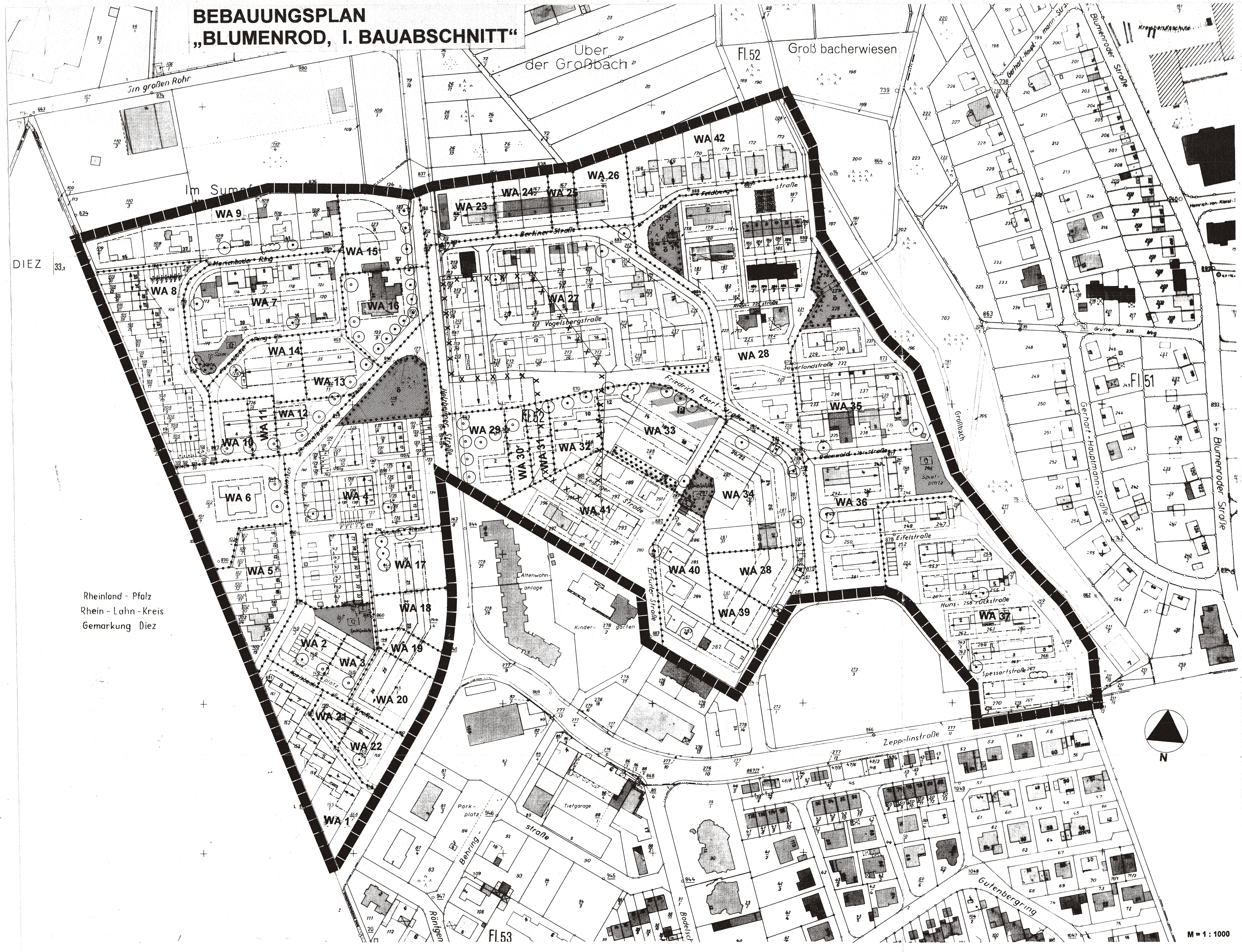
BEBAUUNGSPLAN „BLUMENROD, I. BAUABSCHNITT“



M = 1 : 1000

Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse

z. B. 11,0 m — maximale Firsthöhe in Metern
FH = gemessen von der nachstliegenden offentlichen Verkehrsflache im rechten Winkel vom Eingang oder
NN = gemessen uber Normalnull (NN)

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflachenzahl	Geschoßflachenzahl
Bauweise	Dachform
max. Firsthohe in Metern	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflachenzahl	Geschoßflachenzahl	Bauweise	Dachform	max. Firsthohe in Metern	Dachneigung
WA 1	I	0,4	0,4	g	FD, SD	8,0 m FH	30°
WA 2	IV	0,3	1,2	o	FD, PD, SD	179,30 m NN	-
WA 3	IV	0,3	1,2	o	FD, PD, SD	180,30 m NN	-
WA 4	II	0,4	0,8	o	SD	9,0 m FH	30°
WA 5	II	0,4	0,8	g	FD	6,0 m FH	-
WA 6	VI	0,15	0,9	O	FD, PD, SD	178,10 m NN	-
WA 7	II	0,4	0,8	o	SD	11,0 m FH	25°-35°
WA 8	II	0,4	0,8	o	SD	9,5 m FH	30°
WA 9	I	0,25	0,5	o	SD	8,0 m FH	25°-35°
WA 10	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	168,90 m NN	-
WA 11	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	170,40 m NN	-
WA 12	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	172,00 m NN	-
WA 13	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	169,30 m NN	-
WA 14	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	168,10 m NN	-
WA 15	II	0,4	0,8	O	SD	10,0 m FH	30°-35°
WA 16	V	0,25	1,25	o	FD, PD, SD	174,50 m NN	-
WA 17	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	177,40 m NN	-
WA 18	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	178,10 m NN	-
WA 19	III	0,3	0,9	g	FD, PD, SD	179,00 m NN	-
WA 20	III	0,3	0,6	g	FD, PD, SD	179,40 m NN	-
WA 21	III	0,4	0,8	o	FD, PD, SD	178,50 m NN	-
WA 22	III	0,4	1,2	o	FD, PD, SD	179,70 m NN	-
WA 23	III	0,25	0,75	g	FD, PD, SD	169,80 m NN	-
WA 24	III	0,35	1,05	g	FD, PD, SD	169,80 m NN	-
WA 25	III	0,35	1,05	g	FD, PD, SD	170,30 m NN	-
WA 26	III	0,2	0,6	g	FD, PD, SD	170,90 m NN	-
WA 27	II	0,35	0,7	O	SD	11,0 m FH	20-30°
WA 28	II	0,25	0,5	O	SD	11,0 m FH	25-35°
WA 29	IV	0,3	1,2	g	FD,PD, SD	177,50 m NN	
WA 30	IV	0,3	1,2	g	FD, PD, SD	178,50 m NN	-
WA 31	IV	0,3	1,2	g	FD, PD, SD	178,90 m NN	-
WA 32	IV	0,3	1,2	g	FD, PD, SD	178,80 m NN	-
WA 33	IV	0,3	1,2	g	FD, PD, SD	180,90 m NN	-
WA 34	IV	0,3	1,2	g	FD, PD, SD	180.30 m NN	-
WA 35	I	0,4	0,8	-	FD, SD	8,0 m FH	30°
WA 36	III	0,4	0,8	O	SD	13,0 m FH	-
WA 37	II	0,4	0,8	O	SD	11,0 m FH	20-30°
WA 38	III	0,3	0,9	g	SD, PD	13,0 m FH	-
WA 39	II	0,3	0,9	g	SD, PD	9,0 m FH	-
WA 40	I	0,3	0,3	O	FD, SD	8,0 m FH	30-35°
WA 41	I	0,4	0,4	O	FD, SD	8,0 m FH	30°
WA 42	II	0,25	0,5	O	SD	11,0 m FH	25°-35°

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(gemaß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

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

Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P — Parkflache

Grünflächen
(gemaß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

offentliche Grunflache ohne besonderer Zweckbestimmung

offentliche Grunflache mit der Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Spielplatz

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

- Anpflanzen von großkronigen Laubbaumen
- Erhalt von Baumen
- Umgrenzung von Flachen fur die Erhaltung von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemaß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemaß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (siehe Textfestsetzung)

Textfestsetzungen

1. Altablagerung
(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Gemäß Ziffer 1.3 des Erlasses des Hess. für Umwelt und Energie vom 12.01.1987 (St.Anz. 5/87 SS. 225) dürfen die gekennzeichneten Flächen wegen moglicher Gefährdungen durch die Altablagerungen nicht bebaut werden. Im Einzelfall kann einer Bebauung zugestimmt werden, wenn durch ein Gutachten eine mögliche Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

2. Tiefgaragen
(Gem. § 9. Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Tiefgaragen, die vollständig unter der Geländeoberflache hergestellt werden, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulassig.

3. Garagen und Carports
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind in einem Abstand von mind. 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
(gemäß § 87 Abs. 1 und Abs. 4 HBO)

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- ⟷ — Hauptfirstrichtung

1. Fassadengestaltung
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die Fassaden sind in heller Farbgebung der RAL-Tone 5014. 5023, 5024, 7035, 7038, 7040, 9001, 90002, 1012, 1013, 1014, 1015 oder 1018 zu gestalten.

2. Dachdeckung
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Als Dachdeckung werden Schiefer-, Ziegel- und Dachsteindeckungen in Braun- und Anthrazittönen der RAL-Töne 7022, 7024 oder 8028 festgesetzt. Dachbegrünung ist zulässig.

3. Dachaufbau
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die Länge eines Dachaufbaus darf maximal 4 m betragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Traufenlange (gemessen am Ortgang) der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Aufbauten mussen folgende Abstände einhalten: Vom Ortgang mindestens 1,5 m und vom First 0,50 m. Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Die Dachaufbauten von Reihenhausanlagen und Hausgruppen sind in Größe, Form und Lage aufeinander abzustimmen.

4. Dacheinschnitte
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulassig.

5. Dachüberstände
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Dachüberstände dürfen an der Traufe 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht überschreiten. Dachüberstände in Reihenhausanlagen sind in Breite und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

6. Einfriedungen
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Einfriedungen sind in Form von heimischen, standortgerechten Laubhecken, Maschendraht, Eisengittern mit senkrechten Staben oder Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig. Maschendraht ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubhecken oder Rangpflanzen einzufassen. Die Einfriedungen durfen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

7. Mülltonnen
(gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Mulltonnen sind mit Sichtschutzelementen einzufassen. Bei Mehrfamilienhäuser sind sie als Gruppenanlagen anzulegen.

Verlaufsprotokoll

Ausgefertigt am: 16.11.99

(Martin Richard)
Bürgermeister

1. Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan genehmigt durch den RP am	26. 08. 1983; Az. 34-61d 04/01
2. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	22.09.1997
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	21.10.1997
4. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am	21.10.1997
5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom	10.11. bis einschl. 21.11.1997
6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	03.08. bis einschl. 04.09.1998
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung vom	07.06.1999
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	09.07.1999
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vom	19.07. bis einschl. 20.08.1999
10. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom	01.11.1999
11. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	01.12.1999

Vermerk des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 16. 12. 99 übereinstimmen.

Limburg, den 16. 12. 99

DER LANDRAT DES LANDKREISES LIMBURG-WEILBURG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)

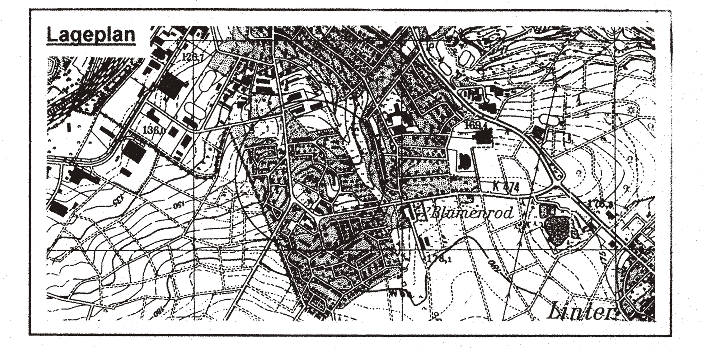
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Regelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz) (BGBl. I, S. 2110) vom 18. August 1997.

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 19.12.1994, verkündet im GVBl. I, Seite 775 und GVBl. II, S. 361

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990.

Lageplan



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Der Magistrat

Stabsstelle fur Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Bebauungsplan

" BLUMENROD, I. BAUABSCHNITT "

Der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
Limburg · Kernstadt

Limburg, den 26.11.99

(Martin Richard)
Bürgermeister

Leiterin: A. Bopp-Simon
Verfahrensstand

geplant: E. Struhalla, M. Saal
9/99