# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartencenter an der B 8 / Westerwaldstraße"

## Hinweise

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 6-8 der EVL Limburg. Auf die Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen wird hingewiesen.

Beleuchtungseinwirkungen

Durch Beleuchtungseinwirkungen aus dem Plangebiet (Straßenlaternen, Lichtmasten, Strahler, usw.) sowie durch Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B8 erfolgen.

Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag zwischen der Kreisstadt Limburg an der Lahn und der Müller und Müller GbR (Vorhabenträger) vom 12.12.2011

**Maßstab: 1:500**

## Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB**

SO Gartencenter — Sonstiges Sondergebiet "SO-Gartencenter " gem. § 11 (3) BauNVO
Zulässig ist ein Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.000m²

Zulässig sind folgende Sortimentsgruppen, wobei die jeweilige Verkaufsflächenobergrenze nicht überschritten werden darf:

- gartenmarktypische Kernsortimente insbesondere — max. 5.800 m²
  - Pflanzen
  - Gartengeräte / Gartenzubehör
  - Erden / Dünger / Saat
  - Garten- / Balkon / Terrassen-Gestaltungselemente
  - Garten- Balkon / Terrassen Möbel und Ausstattungselemente
- nicht-innenstadtrelevante Ergänzungssortimente (z.B. Zoobedarf) — max. 150 m²
- innenstadtrelevante Ergänzungssortimente (z.B. Schnittblumen, Deko-, Geschenkartikel, Fachbücher) — max. 600 m²

Ermittlung der Verkaufsfläche
Verkaufsfläche (VKF) im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschl. Schaufenster) und Pack- und Entsorgungszonen, mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) Zur Verkaufsfläche zählen auch jene überdachten/nicht überdachten Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

**Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**

0,8 — Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (GRZ)

(0,8) — Maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO (GFZ)

**Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**

a — abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
Zulässig sind Gebäude über 50m Länge

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

TH = 10,00 m — maximal zulässige Traufhöhe in Meter gem. §§ 16, 18 BauNVO
Die Traufe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe wird gemessen von dem "Bezugspunkt Oberkante endausgebaute Straße" (⊗siehe Plankarte) bis Oberkante Traufe.

FH = 14,00 m — maximal zulässige Firsthöhe in Meter gem. § 16 + 18 BauNVO
Die Firsthöhe wird gemessen von dem "Bezugspunkt Oberkante endausgebaute Straße" ( ⊗siehe Plankarte) bis Oberkante Dachhaut.

⊗ — Bezugspunkt
zur Berechnung der Traufe- und Firsthöhen Oberkante endausgebaute Straße mit +/- 0,00m angenommen

**Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**

P — Grünfläche, privat

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
1. Im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß BauGB sowie BauNVO unzulässig. Die Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Genehmigung zur Ausweisung der Baufläche im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn für das Gartencenter sind einzuhalten.

2. Lage und Gestaltung der Retentionsfläche ( R Ⓢ) (Stauraumausgleich des Vorhabens) ist Gegenstand der wasserrechtlichen Genehmigung zur Ausweisung der Baufläche für das geplante Gartencenter im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn.

R — Retentionsmulde 700 m³

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.1 und 1.2 — Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland (1.1) bzw. in Sukzessionsflächen (1.2), Anpflanzung von Baumgruppen aus standorttypischen Laubgehölzen

- zu 1.1 - Anlage Grünland:
  · Einsaat der im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereiche mit einer Gras-/Kräutermischung für mittlere Standorte

  Pflege/ Bewirtschaftung Grünland:
  Zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts.
  Der erste Mahdtermin sollte nicht vor dem 15. Juni stattfinden, sofern das dann anfallende Heu als Viehfutter Verwendung finden kann (z.B. Pferdeheu). Ansonsten kann der erste Mahdtermin früher gewählt werden, um das Mähgut einer sinnvollen Verwendung als Viehfutter zuzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- zu 1.2 - Sukzessionsflächen:
  · Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
  · Zulässig ist die Anlage einer landschaftsgerecht zu gestaltenden Retentionsfläche.
  Pflege:
  · Mahd im Abstand von etwa 5 Jahren zur Verhinderung einer geschlossenen Verbuschung, Abtransport des Mähguts

- Anlage Baumgruppen:
  Anpflanzung von Baumgruppen aus hochstämmigen, standorttypischen Laubbäumen entsprechend Plandarstellung
  Gehölzauswahl:
  Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  Quercus robur (Stieleiche)
  Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
  Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 16-18 cm

  Pflege Baumpflanzungen:
  Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
  Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

2 — Die im Plan entsprechend dargestellten Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Während der Bauausführung sind Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu berücksichtigen.
Die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres (außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vogelfauna) zulässig

3 — Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill" sind der natürlichen Sukzession überlassen.

4 — Rückbau nicht mehr benötigter Straßenflächen, Umwandlung in Grünflächen, Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

5 — Anlage einer landschaftsgerecht zu gestaltenden, flachen Retentionsmulde im Überschwemmungsgebiet der Lahn

- Anpflanzen von Bäumen
  Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 14-16cm

  Gehölzauswahl:
  Acer campestreb (Feldahorn)
  Carpinus betulus (Hainbuche)
  Pyrus calleryana (Stadtbirne)

- Erhalten von Bäumen

## Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

Erhalten von Sträuchern (Strauchhecken)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn Dill

**Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

20 m Bauverbotszone

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Böschung

Mit Leitungsrechten belastete Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
hier: Abwasserleitung

## Textliche Festsetzungen

Versickerung von Oberflächenwasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Die PKW-Parkplätze sind aus versickerungsfähigem Pflaster herzustellen. Sollte dies aus technischen oder sonstigen Gründen nicht oder nicht gänzlich möglich sein, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen, z.B. Einbau unterirdischer Versickerungsanlagen, auszuführen.

Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Die PKW-Stellplätze sind dahingehend einzugrünen, dass je 15 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die eingetragenen Baumstandorte innerhalb der Parkplatzflächen sind nur symbolisch und daher nicht verbindlich.

Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen § 9 (1) 25a BauGB
Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet als Grünflächen, für Gehölzanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

## Zuordnung der Ausgleichsfläche

Gemäss § 9 Abs. 1a BauGB und § 8a BNatSchG können Festsetzungen für Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden. Die geplante Bebauung wird von einem Vorhabenträger durchgeführt, ebenso die Ausgleichsmaßnahmen. Zugeordnet wird die Ausgleichsfläche: Gemarkung: Limburg, Flur: 7, Flurstück: 150/6 tlw.

## Verlaufsprotokoll

ausgefertigt am: 22.12.2011 — Martin Richard (Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.09.2009.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 16.09.2009.

Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am 16.09.2009

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom 22.09.2009 bis einschl. 06.10.2009

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB - *Scooping vom 17.07.2009 bis zum 07.08.2009*

Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 28.09.2009 bis einschl. 02.11.2009.

Entwurfs-und Auslegungsbeschluss gem § 3 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2011

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 09.02.2011

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 16.02.2011 bis einschl. 16.03.2011

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 (1) BauGB vom 12.12.2011

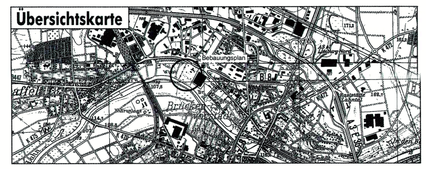
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (2) BauGB am 22.12.2011

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.12.2011 übereinstimmen.
Limburg an der Lahn, den 22.12.2011
Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) 2002 in der Fassung vom 18.11.2010
- BNatSchG vom 29.07.2009 BGB LI Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542

## Übersichtskarte




Kreisstadt Limburg an der Lahn
Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartencenter an der B 8 /Westerwaldstraße" Limburg

Limburg, den 22.12.2011 — Martin Richard (Bürgermeister)

| | |
|---|---|
| Stadtteil: Limburg (Innenstadt) | Maßstab: 1:500 |
| | Plandatum: 11.2011 |
| | Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB |

Vorhabenträger:
Müller & Müller GbR
Walderdorffstraße 10
65549 Limburg an der Lahn


schmittprojekt
architekten ingenieure generalplaner
Schmitt Projekt GmbH & Co. KG Westerwaldstrasse 24-26 D-65549 Limburg Fon: 06431/9333-80, Fax: 06431/9333-88
E-Mail: hallo@schmitt-projekt.de, Internet: www.schmitt-projekt.de, Amtsgericht Limburg 7 HRB 2760
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtschfg. Werner Schmitt Dipl.-Ing. Hans Schmitt