Anlage xy

I. Textliche Festsetzungen

Stand 18.02.2021

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich hinsichtlich der Art der Nutzung in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 gegliedert.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA – 1

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA 2

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

Solarenergetische Anlagen dürfen auf mehr als 30 % je Dachfläche die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1 m überschreiten; sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt:

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, das mit **K** gekennzeichnet ist, ist das oberhalb des Erdgeschosses liegende Staffelgeschoss an genau eine Grundstücksgrenze anzubauen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt:

4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen wie z. B. Gartenschuppen mit Ausnahme der Müllboxen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (Na) sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen dürfen jeweils einen umbauten Raum von 25 m³ nicht überschreiten.

Hinweis: die Verortung in der Planzeichnung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen, den Vorgartenzonen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

4.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen unzulässig; Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind hiervon ausgenommen.

5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt:

6.1 Innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein Stauvolumen von mindestens … m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

Hinweis: die exakte Größe des Stauvolumes ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

6.2 Bei der Einleitung von unbelasteten und gering belasteten Niederschlagswasser in die Kanalisation sind eine Retention von 20 l/m² versiegelter Fläche zu gewährleisten.

Hinweis: der exakte Wert der versiegelten Fläche ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

7. Ausgleichsflächen

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.

8. Geh- und Fahrrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die folgenden Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

8.1 Die mit GF 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

8.2 Die mit GF 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Anlieger gemäß Planeintrag zu belasten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

9.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen. Die Standorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

9.2 Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen . Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf max. 30 % der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

9.3 Die gekennzeichneten Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA), sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind.

Hinweis: die Kennzeichnung im Plan erfolgt im weiteren Verfahren.

9.4 Der obere Abschluss der Tiefgaragenflächen (TGa) soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von 60 cm Bodensubstrat zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

10. Stellplatzschlüssel

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 52 Abs. 2 Hessischen Bauordnung 2018 wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Limburg folgender Stellplatzschlüssel für die Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und die Kindertagesstätte festgelegt:

Für die Mehrfamilienhäuser ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit zu erreichen. Darüber hinaus sind für die Mehrfamilienhäuser mindestens 20 % der privaten Stellplätze zusätzlich als öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Für alle Einfamilienhäuser ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück zu erreichen. Ein weiterer Stellplatz je Wohneinheit ist in der Mobilitätsstation nachzuweisen.

Für die Kindertagesstätte sind 4 Stellplätze zu errichten.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 HBO 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2. Einfriedungen

2.1 Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als Hecken und als Draht- und Stabgitterzäune in Kombination mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

2.2 Die Höhe von Terrassentrennwänden ist auf eine zulässige Höhe von 2,0 m beschränkt.

3. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

3.1 Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

3.2 Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

4. Vorgartenzone

4.1 Die Vorgärten sind mit Einsaaten und Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind auf max. 30 % der Fläche die notwendigen Zuwegungen, Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder. Müllbehälter in den Vorgartenzonen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Hochspannungsfreileitung

Im Plangebiet verläuft im südöstlichen Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsleitung Offheim-Elsighofen. Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen.

2. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist zum Schutz, Qualitätsverbesserung und Regeneration von Böden, Gewässern Luft und Klima (§ 9 Abs. 3 e BNatSchG) eine potentiell feuchter und nasser Standort – R 2 festgesetzt.

IV. Hinweise

1. Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Wiederaufbaugesetzes Hessen, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetztes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722. Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht).

2.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2.3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

2.4 Es gilt die Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

3. Versickerung von Niederschlagswasser

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5. Externe Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

6. Artenschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

7. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und können bei der Stadtverwaltung Limburg a. d. Lahn während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

8. Bodenschutz

Die Vorschriften des § 12 der Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

9. Baumstandorte in öffentlichen Straßen

In den Erschließungsstraßen sind die Baumstandorte nahe privater Grundstücksgrenzen vorgesehen. Hier besteht eine Duldungspflicht von Seiten der Grundstückseigentümer und -besitzer gemäß § 28 „Bepflanzung des Straßenkörpers“ Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 gegenüber den Einwirkungen der Baumpflanzungen.

Die Grundstückseigentümer und -besitzer haben der Stadt Limburg, Amt für Verkehrs-und Landschaftsplanung rechtzeitig vorher anzuzeigen, wenn sie Wurzeln und Äste von Straßenbäumen, die in ihr Grundstück ragen, abschneiden wollen.