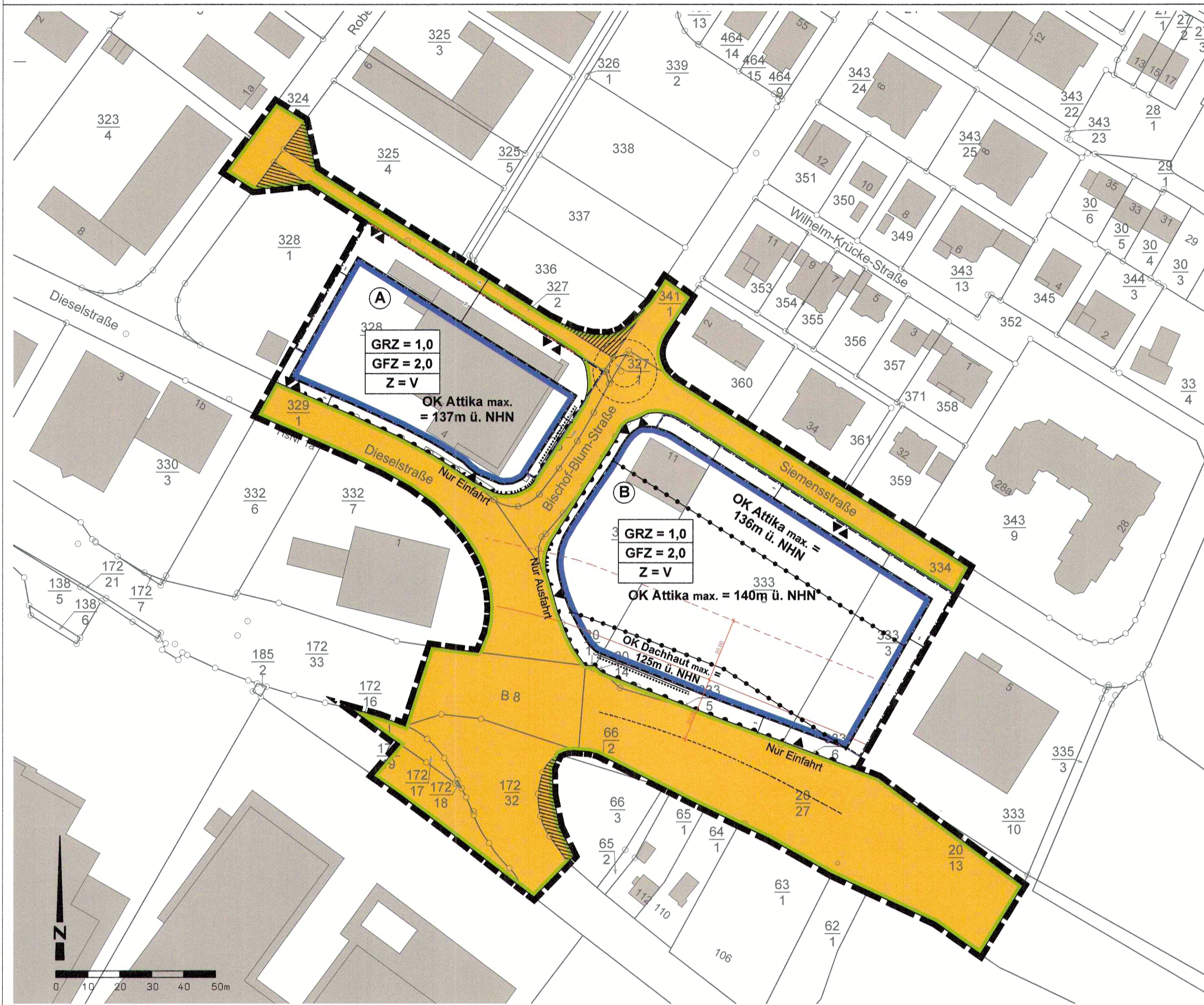


# Bauleitplanung der Stadt Limburg, Kernstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gemini Plaza Dieselstraße"



### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Innerhalb der Plangebietsteile A und B ist die Errichtung von Wohn- / Geschäftsgebäuden mit folgenden Nutzungen zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung gemäß Festsetzung Ziffer 1.1,
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 400 qm,
  - Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäckerei, Konditorei, Metzgerei),
  - Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Restaurant, Wirtshaus, Gaststätten, Schnellimbis, Café, Bierlokal, Weinstube, Eisdielen, Stehimbis),
  - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - öffentliche und private Verwaltungen, Büroanwendung,
  - Räume für freie Berufe,
  - Wohnungen,
  - Kindertagesstätte.
- Für Einzelhandelsbetriebe gilt folgende Gliederung:
  - im Plangebietsteil A ist zulässig: ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 410 qm,
  - im Plangebietsteil B ist zulässig: ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.190 qm.
- Im Plangebietsteil A ist die Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Balkone bis zu einer Tiefe von 0,80 m über alle Geschosse zulässig.
- Im Nordosten des Flurstücks 328/4 darf die Verkehrsfläche durch Gebäude unterbaut werden.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK<sub>max</sub>) darf auf einer Fläche von jeweils maximal 300 qm (Plangebietsteil A) bzw. 500 qm (Plangebietsteil B) für Aufbauten zur Belichtung, für Anlagen zur Solarenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sowie für haustechnische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden.
- Abstandsflächen, Grenzbebauung
 

Es wird bestimmt, dass Außenwände im folgenden Umfang auf der Nachbargrenze errichtet werden dürfen:

  - im Plangebietsteil A an der Grenze zu Flurstück 328/1 für Erdgeschoss und Zwischengeschoss bis zu einer Höhe von 1 m über dem vorhandenen Gelände,
  - im Plangebietsteil B an der Grenze zu Flurstück 333/10 für Hanggeschoss und Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 1 m über dem vorhandenen Gelände.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen (jeweils mit Zufahrten) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagengeschosse
- Garagengeschosse und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- Garagengeschosse und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

- Natur- und Artenschutz
- Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen erfolgen im Winterhalbjahr. Vor den Fall- und Rückbauarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten insgesamt 10 Holzbeton-Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 5 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Für den Fall, dass bei Fall- und Rückbauarbeiten Fledermausquartiere gefunden werden, sind pro Quartier 3 Fledermauskästen zu installieren.
- Anpflanzungen
- Außenwände von Anlieferbereichen sind flächig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Dachflächen der Gebäude sind auf 70% ihrer Fläche extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer herzustellen.
- Immissionsschutz
 

Eine Nutzung der oberirdischen Parkplätze an der Siemensstraße (Plangebietsteil B) ist nur innerhalb des Tagzeitraums (06:00 h bis 22:00 h) zulässig. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist durch geeignete technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen zu sichern.
- Stellplätze
  - Für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge und 1 Abstellplatz für Fahrräder nachzuweisen.
  - Für oberirdische Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein geeigneter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Hinweise:

- Denkmalschutz:**  
Gemäß § 21 HDStG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDStG wird verwiesen.
- Verwendung von Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 37 Abs. 4 HWVG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.
- Trinkwasserschutzgebiet:**  
Der Planungsraum liegt teilweise in der Schutzzone III des mit Verordnung vom 23.01.1995 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen 6, 7 und 8 der EVL Limburg (StAnz. 8/95, S. 628). Der Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanZVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
Hessisches Wassergesetz (HWG),  
Hessische Bauordnung (HBO)  
in der bei der maßgeblichen Auslegung  
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flur 25
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z = V Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- OK Attika max. hier: max. zulässige Oberkante der Attika in Meter über NHN
- OK Dachhaut max. hier: max. zulässige Oberkante der Dachhaut in Meter über NHN

##### Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze (oberirdisch) nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze (unterirdisch)
- Baulinie für Erdgeschoss und Zwischengeschoss

##### Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt / Ausfahrt
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche "P"

##### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

- Bereich zum Bepflanzen (s. Textfestsetzung Ziff. 9.1)

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (hier: zulässige Gebäudehöhe)

##### Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Planbereich A / B
- Bauverbotszone (§ 9 FStRG)
- Baubeschränkungszone (§ 9 FStRG)

### Verlaufsprotokoll

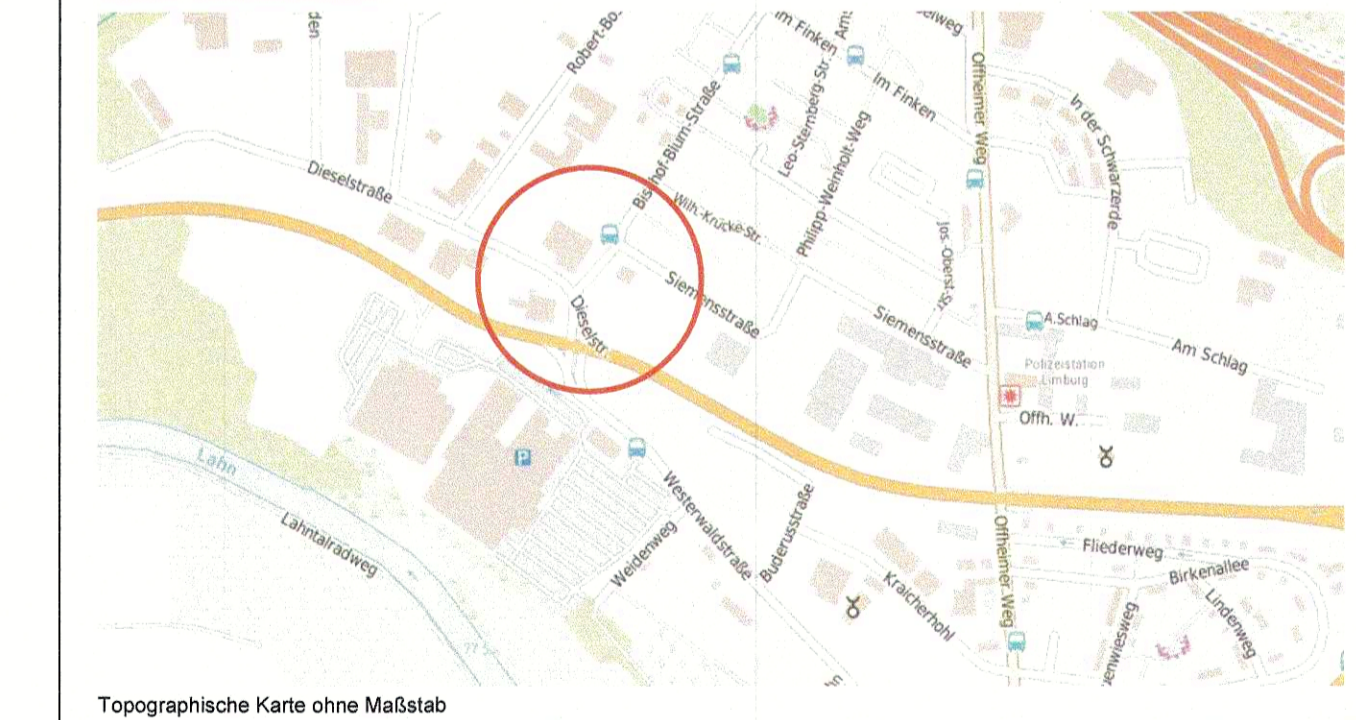
- Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan, genehmigt durch das Regierungspräsidium Gießen (Az. 34-61d 04/01) am 26.08.1983 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.03.2011
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung  
am 18.05.2020
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB  
am 13.06.2020
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung  
vom 16.11.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
vom 14.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
am 06.01.2021
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
vom 14.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021
- Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB  
am 09.03.2021
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB  
vom 19.04.2021 bis einschließlich 04.05.2021
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung  
am 05.07.2021
- Der Bebauungsplan hat durch öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft erlangt  
am 21.07.2021

ausgefertigt am:

12.07.2021

*Marius Hahn*  
(Dr. Marius Hahn, Bürgermeister)

### Übersicht / Lage



### Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

#### Der Magistrat

Stabstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### "Gemini Plaza Dieselstraße"

Limburg, den 12.07.2021

*Marius Hahn*  
Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Stadtteil: Kernstadt

Maßstab: 1:1000

Bearbeitet: KuBus planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar

Verfahrensstand:  
Rechtskraft