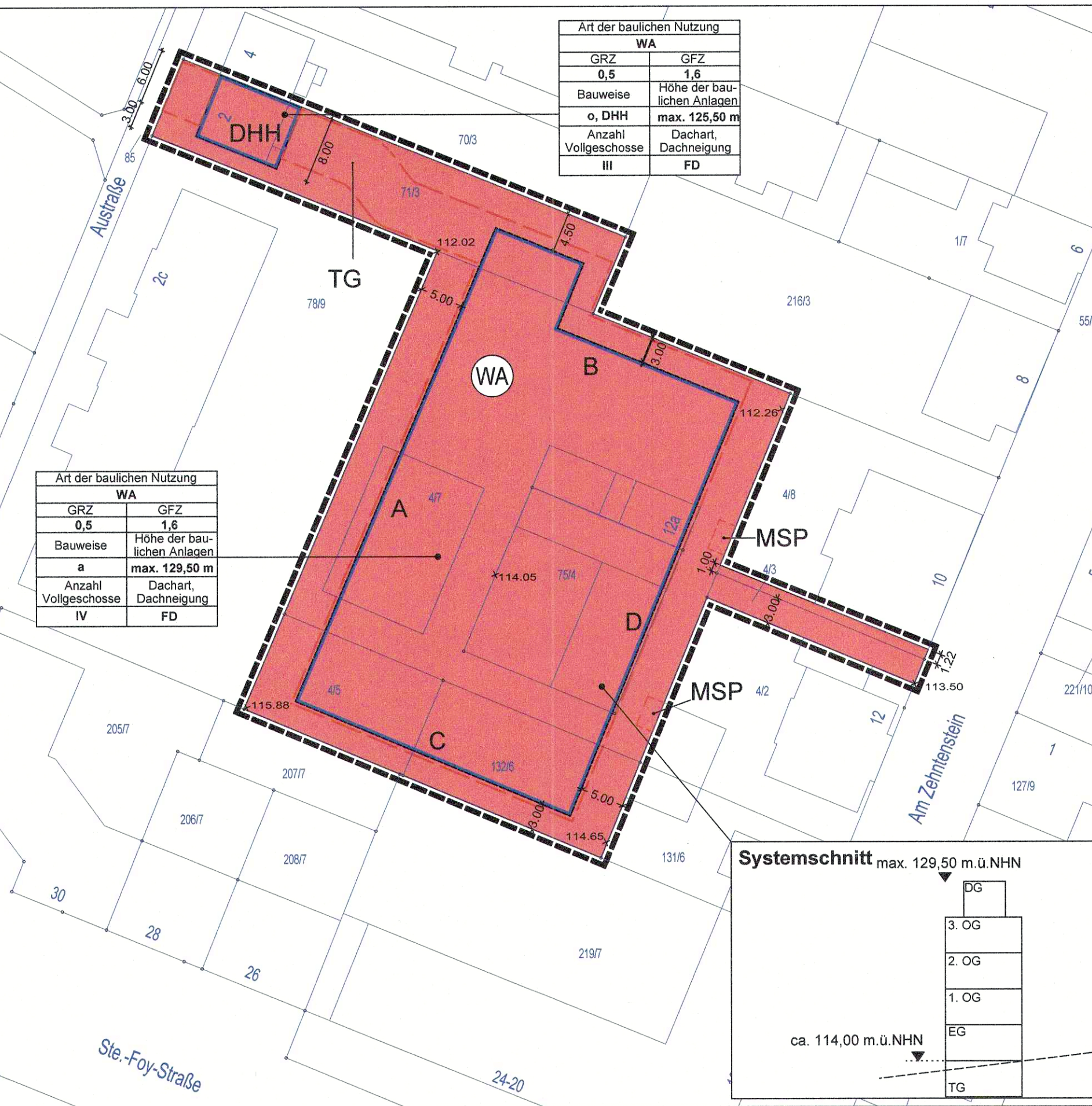


Kreisstadt Limburg an der Lahn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark am Zehntenstein" Limburg gem. § 13a BauGB



Planzeichenerklärung

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

WA Wohngebiet Allgemein

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung		Art der baulichen Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet
	GRZ	GFZ	
Zul. Bauweise a = abweichend o = offen	0,5	1,6	Max. zul. Geschosflächenzahl max. zul. Höhe der baulichen Anlage in m.ü.NHN Zulässige Dachformen: FD = Flachdach
	a	max. 129,50 m	
Max. Anzahl zul. Vollgeschosse	IV	FD	

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

MSP Nebenanlage mit Zweckbestimmung Müllsammelplatz

TG Nebenanlage mit Zweckbestimmung Tiefgarage einschließlich Zufahrt

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Kataster

5. Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Bestandshöhen in m.ü.NHN gem. Vermessung Büro Büttner vom 26.06.2018

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl: max. 0,5
Geschosflächenzahl: max. 1,6
zulässige Vollgeschosse: siehe Plankarte
Gebäudehöhe: siehe Plankarte, Nebenanlagen in Form von Dachaufbauten (Lüftungsanlagen etc.) sind zulässig.
Überschreitung der Grundflächenzahl: Durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 zulässig.

1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise: siehe Plankarte
o = offene Bauweise
DHH = Doppelhaushälfte - Grenzbebauung zum Wohnhaus
Austraße 4 ist zulässig
a = abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m Länge sind zulässig

1.4 überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist auf der mit A bzw. D gekennzeichneten Seite der Baugrenze an max. 6 Stellen (Seite A) bzw. 4 Stellen (Seite D) mit einer Länge von je max. 4,50 m und einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist auf den mit B und C gekennzeichneten Seiten der Baugrenze an jeweils max. 2 Stellen mit einer Länge von je max. 6,00 m und einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig. Balkone gem. vorstehenden Festsetzungen für aufeinanderstoßende Seiten der Baugrenze können als Eckbalkone verbunden werden.
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen auf der mit A gekennzeichneten Seite der Baugrenze ist auf einer Gesamtlänge von max. 50 m und einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1. Dachform
Zulässig sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 5°.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen herzustellen und mit Stauden sowie überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50 % nicht übersteigen.

3.1.2 Dachbegrünung

Mindestens 80 % der Dachflächen sind dauerhaft und extensiv zu begrünen.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.2 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Rodungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei Nachweis des Nichtbesatzes mit Brutvögeln vor Beginn der Arbeiten vorgenommen werden.

Abrissarbeiten

Zur Vermeidung von Eingriffen in Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen und Vögeln dürfen Abrissarbeiten lediglich vorgenommen werden, wenn der "Nachweis des Nichtbesatzes" mit Fledermäusen vor Beginn der Arbeiten erbracht wird.

4.3 Vorsorgender Hochwasserschutz

Das Flurstück 71/3 liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen die sich daraus ergebenden wasserrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt werden.

Verlaufsprotokoll

1. Grundlage: Gesamtflächenutzungsplan genehmigt durch den RP (Az. 34-61d 04/01) am 26.08.1983 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.03.2011

2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung
vom 16.12.2019

3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
am 19.12.2019

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
vom 16.12.2019

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
vom 19.12.2019 bis einschl. 30.01.2020

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB
vom 19.12.2019

7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 30.12.2019 bis einschl. 30.01.2020

8. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 (1) BauGB
am 18.05.2020

9. Der Bebauungsplan hat durch öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft erlangt
am 07.11.2020

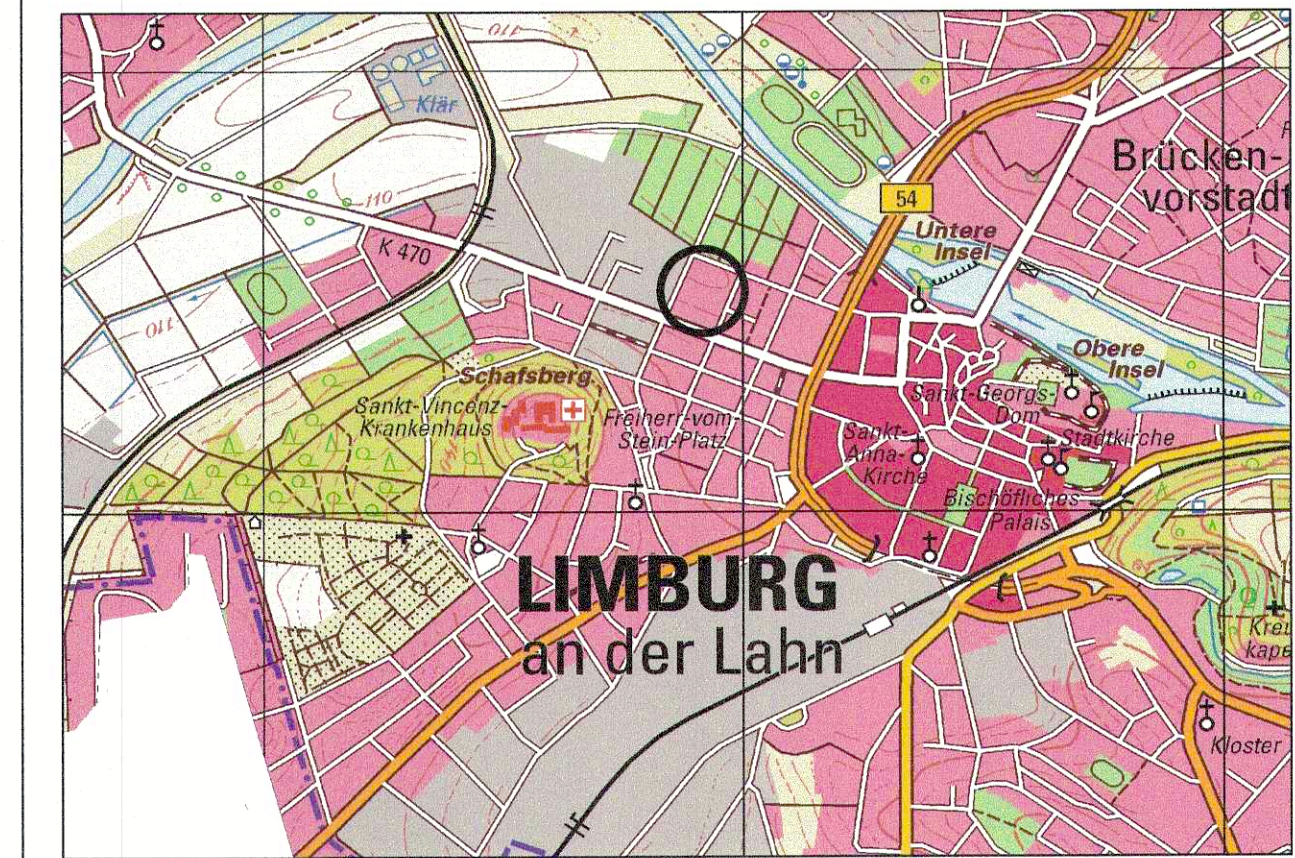
ausgefertigt am: 2.11.2020

(Dr. Marius Hahn (Bürgermeister))

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

Übersicht/Lage



Topografische Karte ohne Maßstab

Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark am Zehntenstein" in Limburg gem. § 13a BauGB

Limburg, den 2.11.2020

Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Stadtteil: Innenstadt

Maßstab: 1: 500

Bearbeitet: Planungsbüro Sabine Kraus
Stadt und Freiraum
Odenwaldstraße 4
65549 Limburg

Verfahrensstand:

Rechtskraft 11/2020