

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark am Zehntenstein“ Limburg

Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Hinweise

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss 02/2020

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

Geschossflächenzahl: 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.