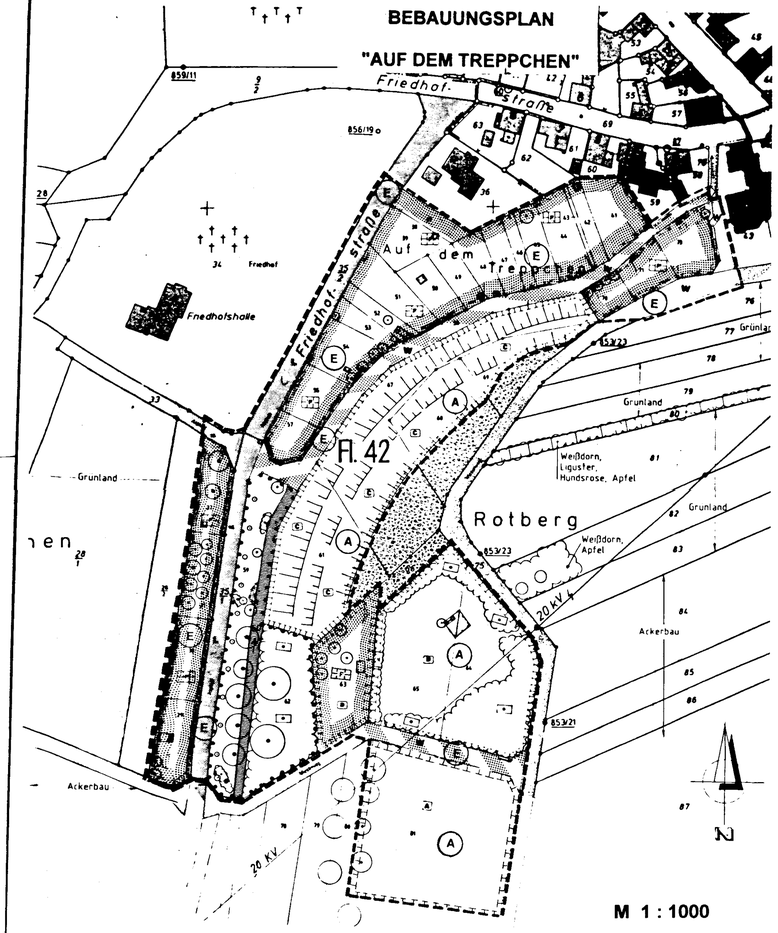
# BEBAUUNGSPLAN

# "AUF DEM TREPPCHEN"




M 1 : 1000

## Pflanzliste

Liste 1: Strauecher fur Hecken

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes silvestre | Rote Johannisbeere |
| Rosa spec. | Heckenrose |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus ideus | Himbeere |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Liste 2: Laubhochstamme / Obstho-chstamme lokaler Sorten

Großkronige Baume:

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Kastanie |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Klein- bis mittelkronige Baume:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Obstbaume lokaler Sorten:

Apfel
Anhalter, Baumanns, Renette, Berlepsch, Bismarkapfel, Blauer Kölner, Brauner Metaapfel, Brettacher, Dietzels Rosenapfel, Erbacher Mostapfel, Gelber Edelapfel, Glockenapfel, Goldparmane, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Mostwunder Hilde, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Riesenbokenapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Eirsler, Roter Stern, Schafsnase, Schneeapfel, Schoner aus Boskoop, Trierer Weinapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel, Wildapfel,

Birnen
Alexander Lukas, Grellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Holzbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereins-Dechant-Birne

Steinobst
Hauszwetsche, Wangenheims Fruhzwesche, Zimmers Fruhzwetsche, Große Grune Reneclode, Nancy-Mirabelle, Buttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Meckenheimer Fruhe Rote, Schneiders Rote Knorpelkirsche, Schneiders Schwarze Knorpelkirsche,

Liste 3: Strauecher fur Gehoelzgruppen

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonivera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Rhamus frangula | Faulbaum |
| Rosa spec. | Heckenrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

## Festsetzungen

### Verkehrsflächen
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

W — Wiesenwege (nur zum Be- und Entladen )

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

unterirdisch ( Telekom )

### Grünflächen
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

Private Grünflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F — Freizeitgärten

### Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche ( wasserführender Graben )

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

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

Maßnahmen:

A — Anlage einer Streuobstwiese. Je 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Extensive Nutzung als Mähwiese, ein- bis zweischürig, kein Dünger, keine Pflanzenschutzmittel.

B — Entfernung der baulichen Anlagen, Beseitigung der standortfremden Gehölze, Aufgabe der Gartennutzung, Erhaltung der standortgerechten Gehölze.

C — Zur Vermeidung weiterer Verbuschung gehölzfreie Bereiche abschnittsweise mähen, jungen Gehölzaufwuchs auf Stock setzen, Abtransport von Mähgut und Schnittgut. Die Durchführung der Maßnahme ist vor Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

D — Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist unzulässig. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen und durfen 4% der Grundstücksfreifläche nicht überschreiten. Entfernung der standortfremden Koniferen und Ersatz durch Arten der Pflanzenliste 1 - 3. Der Gehölzanteil am Gesamtgrundstück ist zu erhalten. Das Grundstück ist mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 1 - 3 zu umpflanzen.

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

## Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Gebäude
Gemäß § 9 ( 1 ) Nr. 1 und 2 BauGB
Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m³ umbauten Raum gem. DIN 277 zulässig. Die Grundfläche darf max. 15 m² und die Gebäudehöhe max. 2,5 m betragen. Am 31.3.1994 vorhandene Bauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Grundflächen 16 m² nicht überschreiten. Die Gartenhütten sind unmittelbar ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand an der Nachbargrenze zulässig. Das Abstellen von Campingwagen oder Metallcontainern als Hüttenersatz ist unzulässig.

2. Stellplätze
Gemäß § 9 ( 1 ) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 ( 6 ) BauNVO
Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung
Gem § 9 ( 1 ) Nr. 20 BauGB
Abflußlose Gruben und Brunnenbohrungen sind unzulässig.

4. Baumpflanzungen
Gemäß § 9 ( 1 ) Nr. 25a BauGB
In den Gartengrundstücken sind je Garten mit einer Mindestgröße von 300 m² ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter Laubbaum gem. der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Für jede weitere 300 m² Grundstücksfläche erhöht sich die Anzahl um einen weiteren Baum entsprechend der Liste. Bestand gem. der Pflanzliste 2 wird angerechnet.

5. Strauchpflanzungen
Gemäß § 9 ( 1 ) Nr. 25a BauGB
Anstelle der festgesetzten Anpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. der Pflanzliste 3 angelegt werden ( Mindestpflanzfläche 15 m², pro 2 m² ein Strauch ). Bestand gem. der Pflanzliste wird angerechnet.

6. Baumbestand
Gem. § 9 ( 1 ) Nr. 25a und b BauGB
Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen. Abgängige als zu erhalten festgesetzten Obstbäume sind durch Hochstammobstbäume gem. der Pflanzliste zu ersetzen. Abgängige standortfremde Nadelgehölze sind durch strandortgerechte Laub- oder Obstbäume zu ersetzen.

7. Zuordnung
Gem. § 8a ( 1 ) Satz 4 i.V.m. Satz 2 BNatSchG
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden einschließlich der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den gekennzeichneten Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, insgesamt zugeordnet.

Zeichenerklärung der Zuordnung

A — Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen

E — Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

## Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudegestaltung
Gemäß § 87 ( 1 ) Nr. 1 HBO
Die Gartenhütten sind in einfacher Bauweise zu errichten. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Grau-, Braun- oder Grüntönen zu halten. Hölzer- oder Holzverkleidungen sind in den oben angegebenen Farbtönen zu lasieren oder in Natur zu belassen.

2. Gestaltung der Wege und Befestigungen
Gemäß § 87 ( 1 ) Nr. 1 HBO
Im Bereich der Gartengrundstücke sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungen, Trittplatten oder Plattenwege bis zu einer Höchstbereite von 0,75 m zulässig.

3. Einfriedungen
Gemäß § 87 ( 1 ) Nr. 3 HBO
Einfriedungen sind als Hecken gem. der Pflanzliste 1, als Holzstaketenzaun oder als Maschendrahtzaun auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten. Zaunsockel und Einfriedungen mit Koniferen sind unzulässig.

4. Niederschlagswasser
Gemäß § 87 ( 2 ) Nr. 3 HBO
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regentonnen oder sonstigen geeigneten Behältnissen aufzufangen.

## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch ( BauGB )
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahnplangesetz vom 23.11.1994, verkündet im BGBl. I, S. 3486

Baunutzungsverordnung ( BauNVO )
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993.

Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG )
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 und Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 6.8.1993.

Hessische Bauordnung ( HBO )
in der Fassung vom 19.12.1994, verkündet im GVBl. I, Seite 775 und GVBl. II, S. 361

Planzeichenverordnung ( PlanzV )
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990

## Verlaufsprotokoll

Ausgefertigt am: ( Peter R. Arnold )

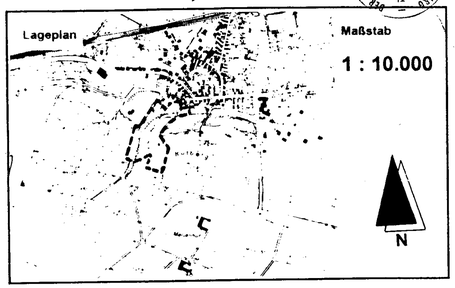
| | | |
|---|---|---|
| 1 | Grundlage Gesamtflachennutzungsplan genehmigt durch den RP am | 26.08.1983 |
| 2 | Aufstellungsbeschluß gem. § 2 ( 1 ) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom | 23.11.1992 |
| 3 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 ( 1 ) BauGB am | 04.08.1993 |
| 4 | Bekanntmachung der Beteiligung der Burger an der Bauleitplanung gem. § 3 ( 1 ) BauGB am | 28.02.1995 |
| 5 | Beteiligung der Burger an der Bauleitplanung gem. § 3 ( 1 ) BauGB vom | 01.03. bis einschl. 24.03.1995 |
| 6 | Anhorung der Trager offentlicher Belange gem. § 4 ( 1 ) BauGB vom | 27.02. bis einschl. 28.03.1995 |
| 7 | Entwurfs- und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung vom | 24.06.1996 |
| 8 | Bekanntmachung der offentlichen Auslegung gem § 3 ( 2 ) BauGB am | 27.07.1996 |
| 9 | Offentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 ( 2 ) BauGB vom | 05.08. bis einschl. 06.09.1996 |
| 10 | Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom | 27.01.1997 |
| 11 | Bekanntmachung der Anzeige gem. § 12 BauGB am | 20.12.1997 |

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstucke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 23. 4. 97 übereinstimmen

Der Landrat
des Landkreises Limburg - Weilburg
- Katasteramt Limburg -

Limburg, den 23. 4. 97

Lageplan




Maßstab

1 : 10.000

# Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
# Der Magistrat

Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

BEBAUUNGSPLAN

## " AUF DEM TREPPCHEN "

DER KREISSTADT LIMBURG
AN DER LAHN,
STADTTEIL ESCHHOFEN

Limburg, den 14.04.1997

(Peter R. Arnold)
Bürgermeister

Leiterin: Frau Bopp-Simon

Geplant: Frau Struhalla
Gezeichnet: Herr Nalbandian